

CONSIDERACIONES SOBRE EL SANEAMIENTO INMOBILIAR Y SU CONSECUENCIA, EL CERTIFICADO DE TÍTULO.

Rogelio A. Hernández

INTRODUCCION

No somos partidarios de la Propiedad Privada, ni del derecho que como superestructura determinada por la infraestructura de la sociedad capitalista, la justifica. Para nosotros ésta es la causa primera de la injusticia social, y por ende, su existencia es injusta, porque como piensa Pedro José Proudhon en su obra *¿Qué es la Propiedad?* págs. 160 y 190, “La sociedad se devora con ella” y “es la negación de la igualdad”.

Sin embargo, a pesar de mis convicciones ideológicas estamos ante la realidad de que somos estudiante de la carrera de Derecho, y en esta calidad debemos hacer un aporte a la ciencia jurídica, a través de un estudio del área. Por conveniencia hemos escogido, paradójicamente un tema relacionado con la propiedad Privada, piedra angular de la sociedad capitalista.

Nos proponemos estudiar un aspecto de la Legislación de Tierras Dominicana: El Saneamiento Inmobiliario y su consecuencia el Certificado de Título, lo cual forma parte de un todo llamado Sistema Torrens, que está formado por un conjunto de principios que organizan y regularizan la tenencia y uso del derecho de propiedad inmobiliar. Este sistema lo trataremos en su parte histórica.

En este trabajo tenemos el propósito de abarcar el proceso de saneamiento inmobiliario y su consecuencia el Certificado de Título en sus puntos de más interés práctico. En consecuencia, establecemos desde este momento, que nos circunscribiremos a hacer consideraciones teóricas-prácticas sobre el tema anunciado; esto de una forma lógica y sistemática, que responda a las condiciones y naturaleza del procedimiento estatuido por la Ley de Registro de Tierras para solucionar el problema de la propiedad inmobiliar en República Dominicana.

Con este limitado estudio, pretendemos ofrecer un aporte orientador respecto a la vía (saneamiento) para la obtención de un Certifi-

cado de Título, el cual es un documento altamente importante para las operaciones y actividades económicas dentro del mundo capitalista, del cual forma parte la República Dominicana, en su condición de neo-colonia, y en segundo lugar, importante por la seguridad legal que ofrece cuando ampara un determinado inmueble.

A pesar de la trascendencia del Certificado de Título y la vía para la obtención de éste, creemos, a manera de hipótesis, que conseguir el documento en cuestión es dificultoso, en razón de que el proceso de saneamiento es lento y largo.

Para los fines de este trabajo, aunque el material bibliográfico es sumamente escaso, trataremos de ser lo más preciso posible, y de hacer uso aceptable y correcto de la Ley de Registro de Tierras, que será nuestra principal guía en el desarrollo del tema, y de la cual no prescindiremos. Además, haremos uso constante de sentencias jurisprudenciales de tierra, especialmente de las más actualizadas, a fin de que los conceptos que emitamos sean reforzados por las mismas. Igual utilización daremos a los criterios doctrinales que al tema se refieren.

Es pues, que sin más preámbulos, presentamos a continuación el desarrollo secuencial y sistemático de esta Memoria final.

CAPITULO I

BREVE RECUENTO HISTORICO

1.1 ORIGEN DEL SISTEMA TORRENS.—

El sistema Torrens tuvo aceptación y aplicación por primera vez en Australia, siendo éste obra de Roberto Torrens, de quien adquiere tal nombre.

Su aceptación en Australia se produjo en el año 1858, y sufrió recepciones en países como Inglaterra, Gales, Escocia, Irlanda, Canadá y otros.

La adopción por parte de los países mencionados no fue uniforme, sino que con su expansión se producen en el Sistema Torrens modificaciones y perfeccionamientos, consecuencia de la necesaria adaptación al medio concreto de cada país. Por esto es que hoy se habla de Sistema Torrens Inglés, Australiano, etc.

Cuatro han sido los principios conformadores del Sistema estudiado; esto sin importar el país que lo haya aceptado. Veámoslo sucintamente como materia de simple ilustración:

1.1.1 PRINCIPIO DE LEGALIDAD.- Da base legal al derecho sometándolo a la depuración antes de su publicidad.

1.1.2 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.- Organiza la forma para hacer pública la existencia del derecho de propiedad y su transmisión, con el fin de proteger a los terceros.

1.1.3 PRINCIPIO DE AUTENTICIDAD.- Es el principio que hace posible la prueba del derecho. Se relaciona con el Título emanado en consecuencia de la aplicación de los principios anteriores.

1.1.4 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.- Se relaciona con el carácter In Rem del registro del derecho de propiedad. Organiza la individualización del inmueble, mediante un orden de registro.

Con la aplicación de los cuatro principios vistos, se pretende crear un cuerpo jurídico-legal capaz de corregir las fallas contenidas en los códigos vigentes en el momento de la concepción del sistema legislativo estudiado. Así Roberto Torrens, como representante de un ascendiente orden político-económico, logra conformar el mecanismo con el cual organiza y regulariza la tenencia y uso del derecho de propiedad sobre las tierras de Australia; concretizando esto en un procedimiento de Saneamiento que culminará, según sus planes, con la adjudicación del Bien inmueble y el otorgamiento de un título de propiedad, emanado de una autoridad legalmente investida para ello.

Con todo lo antes expuesto, se pretende dar seguridad a los poderosos hombres del capitalismo, los cuales son los que realmente controlan las propiedades y ejercen el derecho a éstas.

Finalmente, respecto al origen del sistema en cuestión, señalamos que, como viento emanado de la naciente sociedad capitalista, es decir, como reflejo superestructural de la infraestructura capitalista, los principios de éste se propagan por el mundo, sufriendo una amplia recepción en los países con similares modelos políticos-económicos, quienes con sus empresas colonialistas lo imponen a las naciones sometidas por ellos, como ha sido el caso de República Dominicana en el 1920. Sobre esta situación nos referiremos a seguidas.

1.2 INTRODUCCION DEL SISTEMA TORRENS EN REPUBLICA DOMINICANA.

Autores como J. A. Bonilla Atilés y el Licenciado Ruiz Tejada coinciden en señalar que varias fueron las legislaciones que precedieron a la introducción del Sistema Torrens en la República Dominicana: Las Bulas de 1493 del Papa Alejandro VI; la Ley de Amparo Real, del 20 de noviembre de 1578; la Ley sobre Composición de Tierras, del 17 de Mayo de 1631; la Constitución de 1844; la Ley de Bienes Nacionales del 21 de Julio de 1845; la Ley sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas, del 21 de Junio de 1890, y la Ley sobre División de Terrenos Comuneros de 1911.. A éstas se agregan las disposiciones del Código Civil relacionadas con este tipo de propiedad.

De todas las legislaciones de tierras mencionadas, los principios de la penúltima y la última tuvieron proyección de importancia para la futura reglamentación de la Propiedad Inmobiliar en el país. La penúltima sirvió de base a la vigente Ley No. 2914 sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas, y tiene aplicación en ocasión de transacciones o actos inter vivos (compras ventas, etc.) que se relacionen con Terrenos no registrados. Esta misma legislación tuvo gran importancia, porque el principio se aplicaba a todas las situaciones de esta índole, anteriores a la adopción de la Ley de Tierras. La última, es decir, la Ley sobre Terrenos Comuneros, fue transportada, en su generalidad, a la actual Ley de Registro de Tierras.

En lo referente a la introducción del Sistema Torrens en República Dominicana, nosotros, a diferencia de muchos tratadistas de la materia, consideramos necesario tomar como punto de partida el estudio de un fenómeno histórico-social, que hizo posible la llegada de éste a nuestro territorio. A lo que nos referimos es a la grosera Intervención Norteamericana de 1916-1924.

Con la breve consideración de la intervención se hará posible la observación de las raíces sociales, políticas, económicas e históricas que dieron origen a la misma, y su repercusión en el plano jurídico en la Ley de Registro de Tierras, como expresión del Sistema Torrens.

Aunque para muchos esto sea una herejía jurídica, es la Ley de Registro de Tierras y su sostén el Sistema Torrens, un producto del hecho histórico ya mencionado. Es un instrumento de dominación jurídico-legal, introducido por el invasor norteamericano, con el fin

de asegurar las propiedades de los capitalistas, cipayos criollos, mediante el otorgamiento a estos de Títulos que se basten a sí mismos y sean imprescriptibles. Con tal procedimiento los norteamericanos fortalecían sus planes de expansión económica y aseguraban el control del país, debilitando en el área del Caribe a los imperios europeos al lograr despojarlos de estos mercados. Esta tesis la justificamos al afirmar que para el 1916 los Estados Unidos era una nación imperialista en ascenso, con necesidad de proteger y conservar las zonas que giraban dentro de su marco de influencia, así como de ampliar su dominación.

En lo que respecta a nuestro país, el cual innegablemente vivía un estado de verdadera desorganización en el sistema de tenencia de las tierras, cuyas raíces se adentran en la colonización española con sus mercedes y repartimientos, desde las décadas del siglo XIX los capitalistas norteamericanos estaban penetrando, dominando particularmente en el área cañera y financiera; de ahí que en el 1916, en la consecución de los planes denunciados, se produce la Intervención Militar, tomando como pretexto la supuesta violación por parte de la República Dominicana de la Convención de 1907.

Es bajo estas circunstancias que se producen cambios sociales, políticos, económicos y en consecuencia jurídicos en República Dominicana.

En lo relativo a los cambios jurídicos estos se hacen necesarios en la medida en que se acentúa la división de clases, y se va creando una capa social nativa económicamente poderosa, que necesita instrumentos jurídicos-legales para la protección de sus intereses, y los de los norteamericanos que lo enriquecen y apadrinan. Estos últimos ya por los años de 1920 estaban pensando preparar su retirada, pero con la intención de mantener, como hasta ahora lo han hecho, el dominio indirecto del país a través de sectores abiertamente serviles.

Para poner en práctica los planes de retiro y mantenimiento del dominio político, económico y social, urge para los interventores efectuar cambios en el orden jurídico, y es así cuando el 1ro. de julio de 1920 promulgan la Orden Ejecutiva número 511, con lo cual se introducen los principios del Sistema Torrens Germánico. Con la referida Orden se disponía el "registro de las tierras y el deslinde, mensura y partición de los terrenos comuneros".¹

Finalmente, y ya gozando la nación de una aparente indepen-

dencia, pues hacía tiempo que se había producido el retiro de las tropas yanquis, la Orden Ejecutiva de 1920 que estuvo vigente hasta después de la desocupación, fue sustituida por la Ley No. 1542 del 7 de noviembre de 1947, la cual sigue hoy vigente, regiendo la materia inmobiliar en República Dominicana.

Luego de haber realizado un breve bosquejo histórico, como medida introductoria preparatoria, pasaremos a considerar la materia esencialmente jurídica, que es el verdadero motivo del trabajo propuesto.

CAPITULO II

PRELIMINARES PARA LA OBTENCION DEL CERTIFICADO DE TITULO

2.1 EL SANEAMIENTO.- GENERALIDADES.-

El Saneamiento Inmobiliar es un proceso de depuración de derechos inmobiliarios, practicado por el Tribunal de Tierras a instancia del Estado (forma directa) o de los particulares (forma indirecta) a fin de que sea posible un posterior registro y la obtención del Certificado de Título que ampare él o los inmuebles saneados.

Este procedimiento coloca de frente a aquél que reclama el derecho y al Estado como Propietario Originario de todos los bienes que por una u otra razón se encuentren sin sanear. Este principio está consagrado en el artículo 270 de la Ley de Registro de Tierras, el cual reza así:

“En los casos de terrenos o mejoras sobre los cuales ninguna persona física o moral hubiese establecido su derecho de propiedad, se declarará al Estado dueño de dichos terrenos o mejoras por sentencia del Tribunal dictada a su favor; y en nombre del Estado, como dueño, se expedirán el Decreto y el Certificado de Título correspondientes”.

En el proceso de saneamiento, nos encontramos con que no existen *partes*, sino *reclamantes*, porque aquí no hay una demanda propiamente dicha, sino una reclamación in rem frente al Estado. En este sentido la Jurisprudencia ha sido constante y clara al establecer que “en los procedimientos relativos al saneamiento de terrenos, no

se trata de una demanda intentada por una parte contra otra y respecto de cuyas reclamaciones debe decidirse el Tribunal dando razón a una o a la otra, lo que produce como consecuencia la relatividad de la cosa juzgada, sino de reclamaciones contra porciones determinadas de terrenos, dirigidas como lo expresa el artículo 2 de la Ley de Registro de Tierras, (Artículo 7 de la actual Ley de Registro de Tierras) (nota mía) "in rem, contra las tierras, edificios y mejoras". . .²

El procedimiento en cuestión es de Orden Público, y en consecuencia puede ser iniciado a instancia de cualquier interesado, siempre que, al igual que en derecho común, demuestre tener derecho interés, calidad y capacidad para realizar la reclamación. Lo puede promover el Estado de forma directa o cualquier particular de manera indirecta vía Abogado del Estado.

Hay que notar que no sólo los reclamantes pueden salir beneficiados con una Decisión que ponga fin al Saneamiento, sino que los derechos pueden ser adjudicados a quien resulte propietario del inmueble, aunque no lo haya reclamado ni haya participado en la reclamación. Con esto se le otorgan amplios poderes al Tribunal, cuyo juez tendrá un papel activo en el proceso por ser el Saneamiento de Orden Público. Esta situación la veremos posteriormente de forma más detallada en ocasión de tratar la sentencia de saneamiento.

Es, pues, el Saneamiento, el amplio mecanismo legal creado por el legislador para aclarar la situación de confusión de derechos existentes en los años que precedieron al 1920; de ahí que por la importancia del problema a resolver se le diera el carácter de Orden Público, y más cuando era necesaria la organización de la Propiedad Privada, base indiscutible del Sistema Capitalista.

En la actualidad, en esta sociedad de Oferta y Demanda, y con esto tratamos de ser objetivo, el Saneamiento Real Inmobiliario ha tomado una mayor importancia, en razón de que la gran mayoría de instituciones crediticias, como los bancos, compañías de Bienes Raíces, etc., y los particulares, se niegan a hacer operaciones cuando no existe Certificado de Título lo que garantice plenamente el derecho de propiedad. Es que con el Saneamiento y su consecuente Certificado de Títulos se logra dar movilidad a las operaciones inmobiliarias, principalmente cuando los inmuebles en nuestros días han aumentado en su valor a pasos galopantes.

Después de la generalización vista, es prudente conocer en el orden teórico-práctico el proceso de Saneamiento en sí mismo, considerado sintéticamente desde su comienzo hasta el final.

2.1.1 PRELIMINAR ADMINISTRATIVO

Es con el inicio de la Mensura Catastral, solicitada por el interesado, cuando se establece la competencia del Tribunal de Tierras. En consecuencia todo procedimiento de Saneamiento debe estar precedido obligatoriamente por la mensura de los terrenos a sanear.

Aunque la Ley, la Doctrina y la Jurisprudencia ocupan mucho campo para tratar tal medida, nosotros consideramos innecesario entrar en detalles profundos, pues la Mensura es de orden técnico y sólo es posible ver su valor jurídico en la medida en que sea tratada en su relación con la parte esencialmente jurídica del saneamiento, cosa que haremos en los párrafos subsiguientes.

El proceso de Saneamiento inmobiliario está precedido por un preliminar considerado de orden administrativo. Es administrativo porque las medidas que trataremos más adelante, aunque forman parte del proceso de saneamiento, no tienen el carácter peculiar que exhiben las del Juicio del proceso, en el cual deviene una situación contenciosa propia de las audiencias, donde hay intereses encontrados.

Cuatro son las medidas administrativas:

2.1.1.1 A) Resolución de Prioridad

2.1.1.2 B) Requerimiento del Abogado del Estado al Tribunal Superior de Tierras;

2.1.1.3 C) Designación de un Juez de Jurisdicción Original; y

2.1.1.4D) Publicación del Aviso de Requerimiento, Auto de Emplazamiento y de Fijación de Audiencia.

La Ley de Registro de Tierras dedica a estas medidas un amplio articulado que va desde la Sección Primera a la octava inclusive, del capítulo VII.

Veamos en síntesis algunas notas importantes sobre las medidas administrativas mencionadas.

2.1.1.1 LA RESOLUCION DE PRIORIDAD.-

Esta consiste en la orden emanada del Tribunal de Tierras por la

cual se ordena la mensura de un terreno y se le concede preferencia para tal labor a quien el Tribunal juzgue conveniente.

La Ley de Registro de Tierras en sus artículos 44 y 45 deja notar algunos puntos de interés para el estudio de la Resolución, a saber:

A.— La solicitud de prioridad debe ser dirigida por el interesado vía el Abogado del Estado, al Tribunal Superior de Tierras, quien a su vez, y esto es de jurisprudencia constante, deberá tomar en cuenta si la solicitud es una pretensión seria, no siendo imprescindible exigir la calidad de propietario; y

B.— Las personas autorizadas para elevar la solicitud son:

- 1.— El propietario del inmueble;
- 2.— El Co-propietario;
- 3.— Los titulares de servidumbres, privilegios e hipotecas;
- 4.— Los titulares de derechos reales; y
- 5.— El mismo Abogado del Estado.

El Tribunal Superior de Tierras, es soberano cuando conoce de la solicitud de prioridad, cuando la conoce lo hace en Cámara de Consejo.

La Decisión que emane al conocerse la solicitud de prioridad tendrá un carácter inapelable, porque en primer lugar la misma es Administrativa, y en segundo lugar porque es el Tribunal Superior de Tierras quien conoce el caso, el cual es la Jurisdicción de Segundo Grado, no existiendo en consecuencia un grado más alto. Es pues, que se falla en última Instancia.

Pero a pesar de lo antes establecido, el Tribunal Superior de Tierras puede revocar la Decisión relacionada con la prioridad cuando lo juzgue de lugar y por razones atendibles. Esta consideración está avalada por la Jurisprudencia, la cual dice que "... nada en la Ley de Registro de Tierras se opone a que una orden de Prioridad pueda ser revocada por el Tribunal Superior de Tierras, con la publicidad que acompañó la misma orden, cuando dicho Tribunal se convence del error cometido por él al dictarla, sea cuando él haya sido sorprendido

por algún solicitante sin derecho para obtener dicha orden de prioridad, sea cuando una investigación más completa le ha permitido cerciorarse de que en la extensión abarcada por la Orden de Prioridad por él dictada espontáneamente, no existe la confusión y obscuridad en los derechos de prioridad, generadora de conflictos y obstaculizadora del fomento de esas tierras que el interés público requiere hacer cesar. . .³

Por último, en lo referente al Recurso de Casación, aunque la Decisión es Administrativa, y en consecuencia, en principio no es susceptible del recurso, en este caso es posible cuando está en juego una cuestión de derecho. Para Nosotros, entonces existe en tal situación una sentencia propiamente dicho, y no una simple Resolución Administrativa.

2.1.1.2 REQUERIMIENTO DEL ABOGADO DEL ESTADO.

En este aspecto poco hay que decir. Sólo un artículo dedica la Ley de Registro de Tierras al mismo: Artículo 61, al cual remitimos para mayor detalle.

Pero diremos que el Requerimiento en cuestión es la Instancia que el Abogado del Estado dirige al Tribunal Superior de Tierras, con el fin de que se lleve a cabo el saneamiento y se adjudiquen títulos. Esto se hace cuando ha concluído la mensura y el plano hecho en consecuencia es aprobado por la Dirección General de Mensuras Catastrales.

Con el Requerimiento del Abogado del Estado se reafirma el principio del Estado como Propietario Originario, en virtud de que el funcionario, representante de la Sociedad, es el único con facultad para apoderar el Tribunal, por lo que los particulares interesados deberán recurrir a él para mover un saneamiento, el cual ya hemos dicho, es de Orden Público, no de Orden Privado.

Finalmente, respecto a la Instancia donde se concretiza el requerimiento, para una mejor ilustración anexamos en los apéndices un modelo, lo cual servirá para la observación del contenido y formalidades de la misma.

2.1.1.3 DESIGNACION DEL JUEZ DE JURISDICCION ORIGINAL

Una vez apoderado el Tribunal Superior de Tierras de un expe-

diente de Saneamiento, a requerimiento del Abogado del Estado, dicho Tribunal, por medio de un Auto de designación de Juez, apodera a un Juez Residente o de Jurisdicción Original para que proceda a conocer en Primer Grado del expediente que adjunto al Auto se le envía.

Este apoderamiento tiene su razón de ser en la intención del legislador de permitir también en la materia de tierras que los asuntos en discusión tengan la oportunidad de recorrer el Doble Grado de Jurisdicción; consagrando así en esta área el principio de Derecho Común del Doble Grado de Jurisdicción.

Por ello, se crea el Tribunal Superior de Tierras, como órgano supremo de Segundo Grado y los Tribunales Auxiliares de Jurisdicción Original como los del Primer Grado.

Es pues, que el Auto de Designación de Juez es el apoderamiento u orden emanada del Presidente del Tribunal de Tierras, quien haciendo uso de las prerrogativas que le otorga el artículo 63 de la Ley de Registro de Tierras, apodera del expediente al Tribunal de Jurisdicción Original que él juzgue de lugar.

Para la Designación no hay limitación jurisdiccional, y por ende no se toma en cuenta la competencia *Ratione Sine Personae vel Loci*, siendo en consecuencia competente cualquier tribunal de la República designado al efecto. Los Tribunales de Tierras tienen Jurisdicción Nacional. Por ejemplo, si existe una discusión sobre una Parcela situada en el Municipio de Nagua, y se apodera del expediente al Juez Residente de Santiago, esto está correctamente hecho y por lo tanto el Tribunal apoderado es competente para fallar. Sólo habrá limitación jurisdiccional para el posterior registro del derecho de propiedad. Este Asunto será considerado en la segunda parte del trabajo.

Veamos a seguidas la última medida de orden administrativo que por mandato de la Ley debe preceder a la audiencia de saneamiento.

2.1.1.2 AVISO DE REQUERIMIENTO, AUTO DE EMPLAZAMIENTO Y FIJACION DE AUDIENCIA. PUBLICACIONES.

Antes de entrar de lleno en la materia ya titulada nos permitimos hacer una digresión relacionada indirectamente con el asunto a tratar; necesaria ésta para una mejor comprensión.

La Ley de Registro de Tierras en su artículo 63 párrafo único, sección octava comienza a hacer relación de la medida que a seguidas consagra de manera más precisa en los artículos 64 y 65 de la Sección novena.

El párrafo del artículo 63 en una de sus partes dice: "... y enviará (al Juez Designado por el Auto) (Nota mía) en seguida el expediente al Secretario del Tribunal para que éste proceda a hacer las publicaciones correspondientes según se indicará más adelante". A las publicaciones que se refiere ese artículo es al Aviso de Requerimiento, Auto de Emplazamiento y de Fijación de Audiencia.

El párrafo después de leerlo e interpretarlo nos obliga a cuestionarlo. En él encontramos que su contenido no se corresponde con la práctica en materia de tierras. Aquí se sigue un procedimiento diferente a lo prescrito para las publicaciones.

En primer lugar, en el sentido descrito, precisamos que el expediente no es enviado al Secretario del Tribunal Superior, como señala el párrafo, sino que el mismo se queda en Jurisdicción Original hasta que sea fallado.

En segundo lugar, el procedimiento seguido por nuestros tribunales para las publicaciones, no se corresponde en un todo con lo que en el plano teórico manda la Ley. Esto es así porque la redacción del Aviso es realizada en el Tribunal de Jurisdicción Original, por el Secretario Delegado con la aprobación del Juez Residente, de donde se envía, no el expediente, sino el Aviso al Secretario del Tribunal Superior de Tierras para que se publique en un periódico de circulación Nacional y en la Gaceta Oficial; esto es contrario, como se puede observar, a lo que se deduce del párrafo cuestionado, el cual con una redacción confusa da la impresión de que es el Secretario del Tribunal Superior de Tierras quien redacta y hace la publicación.

Son los artículos 64 y 65 de la Ley de Registro de Tierras los que de manera expresa organizan el sistema de publicidad previo a la audiencia de Saneamiento.

Es a través del Aviso en cuestión que se organizan la citación y Requerimiento de las personas interesadas en el Saneamiento; además en él se fija la fecha de la audiencia para tal fin.

Según el Artículo 65 de la Ley de Registro de Tierras el plazo para el Emplazamiento no será menor de un mes ni mayor de seis

meses. Este Artículo establece un mínimo de un mes, reputado como un plazo prohibitivo, durante el cual los interesados, por lo menos los que saben leer, tendrán amplias oportunidades de enterarse del Saneamiento que se llevará a cabo en la fecha estipulada en el Aviso, y pertrecharse de pruebas para sustentar sus reclamaciones.

Contrario al plazo mínimo, el máximo de seis meses no tiene el carácter de prohibitivo, porque el Tribunal puede por motivos razonables prorrogar el mismo. Un motivo de prórroga, por ejemplo, sería un error detectado en el plano para audiencia.

El Aviso, expresión del sistema de publicaciones organizado por la Ley para emplazar y fijar audiencia, deberá contener los siguientes puntos esenciales:

A.— Número del Distrito Catastral; Municipio y Número de parcela o solar;

B.— Nombres de Reclamantes e interesados;

C.— Linderos de la propiedad;

D.— Día, hora y lugar de la audiencia, a manera de citación;

E.— Nombre del Agrimensor Contratista;

F.— Firma del Secretario del Tribunal Superior de Tierras; y

G.— Visado de aprobación del Juez de Jurisdicción Original.

Ha sido interés del legislador dominicano organizar el sistema de publicidad estudiado para dar las más amplias oportunidades a todo aquel que crea tener un derecho en el inmueble a sanear.

Este responde al mismo carácter de orden público y erga omnes del proceso de saneamiento, porque tiene como finalidad dejar emplazados o citados a todo aquel, como dijimos antes, que crea tener un interés, no pudiendo en consecuencia alegar ignorancia quien no ha hecho su reclamación, aunque no sea mencionado por su nombre, pues se presume comprendido en la frase "I a todos a quienes pueda interesar".

Consecuencia de lo antes expuesto, es que la sentencia a intervenir más luego le será oponible, sea cual sea la situación de compare-

ciente o no compareciente, y en juicio pueden adjudicárseles derechos a personas que no han formulado reclamaciones, pero que sí resultan ser los verdaderos propietarios del inmueble discutido.

Es por las razones expuestas que la Ley de Tierras en su artículo 86 sanciona con la imposibilidad de impugnar la Decisión de saneamiento por causa de ausencia, minoridad, impedimento, inhabilitación o incapacidad legal de las personas que ellas perjudique.

Por ello, además, hoy se le reconoce un Efecto Aniquilatorio a la Sentencia de Saneamiento. Este efecto lo estudiaremos más adelante con más profundidad, en virtud de su importancia.

A pesar de nosotros reconocer la amplitud y eficacia del sistema de publicaciones organizado por la Ley de Tierras, consideramos, para finalizar con este punto, que su efectividad no es absoluta, sino relativa, porque al ser una publicidad escrita, la misma no se corresponde y choca con la realidad del país, el cual presenta un cuadro de un alto índice de analfabetismo, predominantemente en la zona rural, lugar éste donde se encuentran la mayor cantidad de terrenos por sanear.

Por tales motivos, creemos pertinente introducir reformas, tendientes a dar a las publicaciones un mayor alcance y garantía como sería organizar un sistema de difusión radial, del aviso, a fin de que los analfabetos tengan igual oportunidad y con ello no salgan perjudicados.

2.1.2 LA AUDIENCIA.—

El expediente de saneamiento para ser conocido en audiencia pública y contradictoria, además de los documentos de la prueba presentados en posibilidad por los interesados, deberá estar formado por los documentos siguientes:

- A.— Formularios de Reclamaciones;
- B.— Plano Provisional para audiencia;

C.— Certificación del Conservador de Hipotecas del Departamento donde está radicado el inmueble, en el cual se haga constar si existe o no gravamen sobre el mismo, y sus mejoras. Esta es expedida a solicitud del Tribunal;

D.— Copia del Auto de Designación del Juez de Jurisdicción Original;

E.— Copia del Aviso de Requerimiento, Auto de Emplazamiento y de Fijación de Audiencia;

F.— Informe del Agrimensor, donde se establecen los hitos;

G.— Requerimiento de Saneamiento y Adjudicación de Título del Abogado del Estado; y

H.— Auto de Fijación de Audiencia y de Citación dictado por el Juez designado.

Para mejor ilustración, recomendamos al lector remitirse a los apéndices anexos, donde presentamos modelos de los principales documentos que acabamos de mencionar.

Formado el expediente con los elementos vistos, el artículo 66 de la Ley de Registro de Tierras dispone que “Al vencimiento del plazo fijado en el emplazamiento para la comparecencia, o en cualquier otra fecha posterior que se hubiere indicado, el Tribunal procederá a la celebración del juicio”. Este será público y contradictorio.

Toda persona que se crea con un interés en el inmueble a sanear y que comparezca a la audiencia deberá llenar el formulario de reclamación, el cual según manda la Ley debe ser jurado por ante el Secretario del Tribunal y firmado por el interesado. Sobre el contenido de los formularios recomendamos remitirse al modelo, el cual es la mejor forma de observación.

En materia de Tierras no es obligatorio el ministerio de abogado, y en consecuencia los reclamantes pueden comparecer por sí mismos o representados por cualquier persona, sea ésta abogado o no.

Para el caso de que se use un representante no abogado, el artículo 67 de la Ley de Registro de Tierras prescribe que dicho representante debe estar provisto de un poder especial.

Pero a pesar de la prescripción del artículo 67, es práctica constante de nuestros Tribunales de Tierras no acatar tal disposición, no

exigiendo en el caso poder especial alguno. Para ellos basta la simple declaración que se presta bajo juramento en el formulario y en presencia del Juez en audiencia.

Esta medida práctica de nuestros tribunales, la consideramos justa y procedente, porque con ella se logra darle mayor celeridad al largo proceso de saneamiento con lo que se acorta su duración, redundando esto en beneficio de los reclamantes.

En cuanto al elemento de las pruebas la Ley de Tierras admite que la misma puede ser literal o testimonial.

Para la primera se admiten los actos auténticos y los actos bajo firma privada los cuales deben estar exentos de vicios y duda, debidamente transcritos en la Oficina de la Conservaduría de Hipotecas, a fin de proteger los terceros y darles fecha cierta.

En lo relativo a las pruebas testimoniales, la Ley de Registro de Tierras le dedica un amplio articulado que va desde el artículo 75 al 82 inclusive.

Es este tipo de prueba importante especialmente para probar la posesión de un terreno con la finalidad de que le sea adjudicado por prescripción adquisitiva o usucapión. En tal situación se aplican las disposiciones de los artículos 2228 y siguientes del Código Civil, relativas a la prescripción en cuestión.

Para la adjudicación de terrenos y en el orden de las pruebas, el artículo 82 párrafo único nos trae una nota muy importante. Este autoriza al Tribunal aceptar cuando lo juzgue conveniente declaraciones de ventas verbales, realizadas por campesinos para los fines de adjudicación en el proceso de saneamiento. Con esta disposición se está admitiendo que para tal situación la prueba literal o documental o testimonial no son imprescindibles para que el tribunal pueda decidir el asunto.

Sin embargo, hay que estar claro sobre esta situación, porque no siempre es admitida. La aceptación de las ventas verbales, sólo es posible cuando se trate de terrenos rurales o parcelas, y por ende nunca cuando sean solares los objetos envueltos en la presunta venta.

Ahora bien, nosotros establecemos que a pesar de la disposición del artículo 82 visto, y de lo expresado en el párrafo anterior en el sentido de los terrenos rurales, esto no es suficiente para que el

tribunal admita las ventas verbales. Creemos necesario agregar un nuevo elemento: La cuantía envuelta en la transacción.

El nuevo elemento agregado tiene su razón de ser en la intención del legislador de admitir en ciertos casos este tipo de ventas verbales con el fin de evitarle gastos a campesinos poseedores de pocos terrenos. Entonces, no se admiten ventas de este tipo cuando existe una cuantía o precio que a juicio del Tribunal sea elevada.

En el sentido antes expuesto, somos partidarios de que se acepten las ventas verbales no sólo en los casos en que los intervinientes sean campesinos, como dispone el artículo 82, párrafo único de la Ley de Registro de Tierras, sino aún cuando el vendedor no sea campesino, con tal de que el comprador sí lo sea, pues es a éste último quien le corresponde el pago de impuesto por venta. Con esto, entendemos, se cumpliría aún más con los deseos que tuvo el legislador al dictar la disposición en estudio.

Es pues, que para que se acepten ventas verbales en la adjudicación de un terreno sometido a un proceso de saneamiento, es necesario estén presentes cuatro condiciones, a saber:

A.— Que el vendedor y comprador sean campesinos;

B.— Que se trate de parcela, no de solar;

C.— Que la cuantía o precio, a juicio del Juez, no sea muy elevada;

D.— Que se trate de un proceso de saneamiento, donde se persiga hacer reconocer la venta. Por argumento al contrario, no serán admitidas ventas de este tipo, en materia de terrenos ya registrados.

Por otra parte, y en el mismo orden, diremos que en materia de tierras existe una derogación a los principios de Derecho Común que que al interrogatorio se refieren.

El artículo 80 de la Ley de Registro de Tierras dice así:

“Las declaraciones de los testigos, con excepción de las que se hicieren de conformidad con el artículo siguiente, se prestarán verbalmente ante el Tribunal, y cada testigo podrá ser interrogado por cualquiera de las partes o por los representantes de éstas, o por el Tribunal, con la suficiente amplitud y libertad para poner de mani-

fiesto su exactitud, veracidad, ausencia de interés o principio, con el fin de esclarecer todos los hechos importantes que se relacionaren con la cuestión”.

Es de la interpretación de este artículo que se infiere la derogación cuestionada. En materia de tierras rige el principio del interrogatorio directo, mientras que en el Derecho Común la norma es hacerlo de forma indirecta.

El principio de interrogatorio directo, reflejo del origen anglosajón de la Ley de Tierras, permite, en consecuencia, que el interrogatorio pueda ser realizado por cualquiera de los participantes en la audiencia sin tener que utilizar al Juez como intermedio. Este último, en caso específico de tierras, tendrá poder para limitar, concretizar y controlar las preguntas, según establece el párrafo único del artículo 80 de la Ley de Registro de Tierras.

2.1.3 SENTENCIA DE JURISDICCION ORIGINAL

Vencidos los plazos que se hayan podido ofrecer a los reclamantes para presentar sus escritos y conclusiones; oídos los testigos, en fin finalizada ya la audiencia, el expediente de saneamiento queda en Estado de Fallo. Esto quiere decir que el Juez podrá desde ya dar la sentencia escrita que decidirá, por lo menos a este nivel o grado, el asunto sometido a su consideración.

Pero antes de proceder a dictar sentencia, el Juez Residente requerirá al Conservador de Hipotecas del Distrito Judicial donde esté situado el inmueble, Certificación donde se haga constar si existen o no gravámenes hipotecarios sobre el inmueble y sus mejoras para luego hacerlo constar en la Decisión a intervenir.

Esta exigencia sólo es requerida en materia de terrenos en saneamiento no en terrenos registrados, ya que en este último caso, aunque la Ley no lo prevé así, dicha Certificación debe ser solicitada y expedida por el Registrador de Títulos, quien lógicamente es la persona llamada a dar la información y con ello evitar gravámenes ocultos.

El artículo 84 de la Ley de Registro de Tierras ha establecido que “En las sentencias de los Tribunales de Tierras se hará constar: el nombre de los jueces, el nombre de las partes, el domicilio de éstas si fuere posible indicarlo, los hechos y los motivos jurídicos en que se funda, en forma sucinta y el dispositivo”. Y agrega más adelante que

“En cuestiones en que no se susciten contestaciones, las sentencias de los Tribunales de tierras no tendrán que contener motivos”.

Por su parte el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, tiene mucho de parecido a lo enunciado en el artículo precedentemente citado cuando establece que “La redacción de las sentencias contendrá los nombres de los jueces, del fiscal y de los abogados; los nombres, profesiones y domicilios de las partes; sus conclusiones, la exposición sumaria de los puntos de hecho y de derecho, los fundamentos y el dispositivo”.

Doctrina y Jurisprudencia están contestes en que ambos artículos guardan poco de diferencia, siendo aplicable, *Mutatis Mutandis*, el artículo 141 de Código de Procedimiento Civil en materia de Tierras. En consecuencia, las sentencias de saneamiento deben contener a pena de nulidad todas las enunciaciones que son sustanciales al tenor del Derecho Común, salvo las que se refieren a los motivos, cuestión que la Ley de Tierras en el párrafo único del artículo 84 lo precisa claramente.

El formato usado por los Tribunales de Tierras difiere de los demás Tribunales Dominicanos, por esto es fácil distinguir cuándo estamos ante una sentencia procedente de un Tribunal de Tierras y cuándo no.

Las Decisiones en esta materia se encabezan, todas, con el Número Catastral; Número de Solar o Parcela; Número de Decisión y Fecha de ésta.

En esta materia existe un detalle característico en lo que respecta a los expedientes y las sentencias que dan solución al caso sometido. Aquí, y así sucede frecuentemente, puede el Juez fallar sólo una parte del expediente, como en su todo, dependiendo si éste está parcial o totalmente en Estado de Fallo.

Cuando el expediente es fallado en su totalidad, la Decisión será numerada con el Número 1. Pero, como dijimos, se puede fallar por parte del expediente, entonces las Decisiones llevarán los números 1, número 2, etc., según vayan fallándose los solares o parcelas en discusión.

Las Sentencias de Jurisdicción Original, que no necesariamente tienen que ser públicas, deberán decidir al efecto y ordenar la adjudicación del derecho de propiedad y las mejoras a favor de la persona o

las personas que hayan probado el derecho invocado. Así se le pone fin, en este grado, al proceso de saneamiento.

El Original de la Decisión adjunto al expediente o legajo, según sea fallado en parte o en totalidad, debe ser enviado al Tribunal Superior de Tierras, notificado su dispositivo a los interesados que figuraron en el proceso y enviada copia de la sentencia a la Dirección General de Mensuras Catastrales. Lo primero se lleva a cabo con la finalidad de hacer posible la Revisión de Oficio; lo segundo para enterar a los interesados del fallo y darle a su vez oportunidad a que conocido éste a tiempo puedan interponer el recurso que les reconoce la Ley, si es que no están conformes, y con lo tercero se busca que la Oficina en cuestión tenga conocimiento del fallo y en consecuencia conozca a favor de quién harán los planos definitivos del solar o parcela. Esto último se hace después de que la sentencia es aprobada por el Tribunal de Tierras.

La Ley de Registro de Tierras en su artículo 118 dispone que copia del dispositivo de las sentencias deban fijarse en la puerta principal del Tribunal que la dicte.

Aunque la medida del artículo 118 tiene gran importancia para dar mayor efectividad y amplitud al sistema de publicidad en materia de tierras y porque la misma es el punto de partida para contar los plazos para ejercer recursos contra la sentencia, ésta no es observada por la mayoría de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original. Estos se limitan a notificar el dispositivo de la Decisión y hacer constar en dicha notificación que toda apelación será recibida en plazo de un mes a partir de la fecha de la sentencia.

Con la no observación de la disposición mencionada, somos del criterio de que se está limitando el radio de alcance de la publicidad y perjudicando a los interesados, lesionando su derecho de defensa en un procedimiento de Orden Público. Esta crítica tiene su base porque fue intención del legislador brindar un sistema de publicidad amplio, a fin de que más personas puedan enterarse del fallo y en consecuencia menos personas resulten perjudicadas por el mismo. Es la intención de reconocer derechos, no de despojar lo que ha movido al legislador al crear el proceso de saneamiento; de ahí que recomendamos cumplirse con el mandato de la Ley al respecto. Para avalar nuestra consideración citamos a la Suprema Corte de Justicia: "Considerando que los artículos 118 y 119 de la Ley de Registro de Tierras establecen una doble formalidad para la notificación de las sentencias del Tribunal de Tierras: Primero: exigen la fijación de una

copia de la sentencia en la puerta local del Ayuntamiento en los Municipios en donde no hay una oficina del Tribunal de Tierras; Segundo: exigen la remisión a todos los interesados, por correo, de una copia de la sentencia; que en los casos controvertidos deberá ser enviada por certificado, en la cual se hará la indicación de la fecha en que ha sido fijada y la del vencimiento del plazo en que deberán interponerse los recursos; que el propósito del legislador al crear esta doble formalidad fue el asegurar que llegara oportuna y regularmente al conocimiento de todos los interesados en los asuntos controvertidos, el fallo que hubiese dictado, para que la parte que se considere lesionada pudiera interponer los recursos pertinentes".⁴

2.1.3.1 CARACTER DE LA SENTENCIA DE JURISDICCION ORIGINAL

Toda sentencia en esta materia tiene un carácter, al igual que el proceso de saneamiento, erga omnes, porque siendo definitiva es oponible a "todo el mundo", hayan, como hemos dicho en múltiples veces, comparecido a la audiencia de saneamiento o no. Todas las personas interesadas se presumen citadas a través de la frase "I a todos a quienes pueda interesar", contenida en la citación pública (Aviso de Requerimiento, Auto de Emplazamiento y de Fijación de Audiencia) y en la propia sentencia, la cual, repetimos, es general en cuanto a sus efectos de oponibilidad. Así lo confirma de forma precisa el artículo 86 de la Ley de Registro de Tierras al decir que las sentencias del Tribunal de Tierras... "serán terminantes y oponibles a toda persona, inclusive el Estado, el Distrito Nacional, sus municipios, y cualquiera otra subdivisión política de la República..."

Lo antes dicho es en principio aplicable a todas las sentencias que emanan de los Tribunales de Tierras.

Pero en lo referente a las Decisiones de Jurisdicción Original la situación es condicionada. Su valor jurídico legal está sujeto a que ésta sea revisada de oficio por el Tribunal Superior de Tierras, con lo que sí adquiere los caracteres de una verdadera sentencia de tierras. Aunque muchos no están de acuerdo con esta tesis, la opinión predominante es ésta, y nosotros nos adherimos a ella.

La mayoría de la Doctrina y la Jurisprudencia está conteste en precisar que las sentencias de Jurisdicción Original son simples proyectos que cambian para convertirse en verdaderas Decisiones con la consumación de la Revisión de Oficio por el Supremo Tribunal de

Tierras, lo cual, en principio es obligatorio, salvo excepciones que en ocasión del estudio de la Revisión de Oficio veremos más claramente. La jurisprudencia es precisa, cuando dice: "Considerando que, contrariamente a lo establecido por nuestro Código de Procedimiento Civil, las sentencias que emanan, en materia regida por la Ley de Registro de Tierras, de los jueces de Jurisdicción Original, como jueces de primer grado, se encuentran sometidas automática y necesariamente, a la revisión del Tribunal Superior y no tienen, mientras la sentencia de éste no haya sido rendida, todo el valor jurídico de una verdadera decisión". (5) En fin, el criterio Doctrinal y Jurisprudencial se apoya en la disposición del artículo 15 de la Ley de Tierras, el cual precisa que las sentencias en cuestión no tendrán fuerza ni efecto sin la aprobación y revisión del Tribunal Superior"...

En resumen, las sentencias de Jurisdicción Original al estar condicionadas por los aspectos expuestos, serán oponibles a todo el mundo cuando se cumpla con el requisito de la Revisión de Oficio; oponibilidad que es la característica principal de los fallos de saneamiento inmobiliario.

Las sentencias de primer grado en esta materia, como es natural en derecho, estarán sujetas a los recursos que el Derecho Común acuerda a los interesados, más la Revisión de Oficio que es algo intrínseco en la materia. Veamos cada una de estas situaciones.

2.1.3.2 RECURSO DE APELACION

El recurso de apelación junto a la Revisión de Oficio forman la doble función del Tribunal Superior de Tierras: Tribunal de Apelación y de Revisión.

Para la Doctrina y la Jurisprudencia tienen oportunidad de invocar el recurso de apelación todo interesado, aunque no haya figurado como reclamante en Jurisdicción Original. Sólo basta tener y demostrar un interés legítimo; y, como en derecho común, tener capacidad para ello.

La Ley de Registro de Tierras en su artículo 120 ha precisado que sólo será admisible el recurso contra aquellas sentencias de Jurisdicción Original que deban ser revisadas, por el Tribunal Superior de Tierras. De aquí se deduce que sólo éstas Decisiones son susceptibles de apelación y que existen algunas que pueden no ser revisadas por el Tribunal Supremo de Tierras, siendo por ende no susceptibles de apelación. Igualmente se consideran no apelables las que contienen

visos penales, consagradas en el artículo 238 de la Ley de Tierras, el cual textualmente establece la prohibición en su párrafo II.

El Artículo 121 de la Ley de Registro de Tierras establece el plazo de un mes (30 días) para que los interesados puedan interponer el recurso en cuestión.

El plazo hábil para apelar se computará a partir de la publicación del dispositivo de la sentencia en la puerta del Tribunal que la dicte. Es de ahí la importancia de esta exigencia prescrita por el artículo 118 de la Ley de Tierras, de lo cual recordamos nos referimos en ocasión de tratar la publicación de la sentencia de Jurisdicción Original; y donde hicimos observación del artículo ya mencionado.

Sobre el plazo para apelar es procedente que digamos que las vacaciones judiciales no lo interrumpe, sino que esos días hay que computarlos como válidos. Esta situación, que choca con las disposiciones del Derecho Común, tiene su razón de ser en el hecho especial de que en la legislación de tierras no es necesaria la intervención de ningún funcionario que pudiera darle carácter judicial al acto contentivo del recurso.

Otra derogación al Derecho Común la encontramos en el hecho de que la apelación contra una sentencia de saneamiento inmobiliario siempre tiene un carácter principal, sea cual sea la fecha de la interposición del recurso, no existiendo la apelación incidental como es el caso del Derecho Común, donde el primer recurso en el tiempo es el principal, y el segundo incidental.

En lo que respecta a su forma de interposición, el artículo 123 de la Ley de Registro de Tierras deja al apelante tres salidas para ello:

A.— Por ante el Tribunal Superior de Tierras por medio de acta que a requerimiento de los reclamantes levanta el Secretario del Tribunal;

B.— Por escrito dirigido directamente al Secretario del Tribunal de Tierras; y

C.— Por ante el Secretario Delegado, o sea, por ante el Secretario del Tribunal de Jurisdicción Original que dictó la Decisión.

Finalmente, diremos que la Doctrina y la Jurisprudencia han

considerado que el Tribunal Superior de Tierras al conocer de la apelación podrá confirmar total o parcialmente el fallo; revocarlo y darle él mismo solución al expediente y ordenar Nuevo Juicio.

Las dos primeras situaciones las creemos bastante claras, por lo que no entraremos en su estudio; pero en lo que respecta a la última sí, veámosla.

2.1.3.3 El Nuevo Juicio.

El Nuevo Juicio es la devolución del expediente a Jurisdicción Original, a fin de que éste sea conocido nuevamente. La orden de devolución puede afectar total o parcialmente la Decisión discutida.

Todo asunto de saneamiento conocido nuevamente será beneficiado por el Doble Grado de Jurisdicción, y por la Revisión de Oficio, es decir, será conocido y fallado como si fuere por vez primera.

Pero en lo que respecta a la sentencia misma del Tribunal Superior que ordena el Nuevo Conocimiento del asunto, ha sido de jurisprudencia constante considerar que ésta tiene un carácter preparatorio, no definitivo, por lo cual no es susceptible el recurso de casación, salvo el caso en que a pesar de ello, decida sobre una cuestión de derecho, como por ejemplo si se viola la Ley, afectando el "derecho de propiedad pretendido por las partes..."⁶

2.1.3.4 La Revisión de Oficio.

Con la consagración de la Revisión de Oficio nos encontramos, no con un recurso para los interesados, sino con un mandato impuesto por la Ley de Tierras para ser aplicado, en principio, a las Decisiones evacuadas por los Tribunales de Jurisdicción Original. Es pues, que la Revisión es impuesta y por ende tiene un carácter obligatorio para el Tribunal Supremo de Tierras.

Esta Revisión de Oficio, figura propia en la legislación de tierras tiene su fundamento y razón en la misma naturaleza de las Sentencias de Jurisdicción Original. Estas, y así lo hicimos saber ya, tienen un carácter de Proyectos de sentencias, sujetos a la Revisión de Oficio para que puedan surtir efectos y ser aprobadas. Ellas no adquieren la Autoridad de Cosa Juzgada, mientras no son revisadas.

La Revisión, según lo dispone el artículo 124 de la Ley de Tierras, deberá ser llevada a cabo en un plazo de un mes, contado

después de haber sido publicado el fallo de Jurisdicción Original; y la decisión de Revisión deberá dictarse dentro de 30 días después de vencido el plazo anterior. Este período de 30 días podrá ser prorrogado por un término igual por motivos justificados, dice finalmente el artículo.

Con el plazo de 30 días mencionado, creemos que el legislador ha buscado, y así se hace en la práctica, dar oportunidad a que transcurra el plazo legal de la apelación, y luego si ésta no se produce pasar a la revisión. Si los interesados apelan no será necesaria la revisión de oficio por parte del Tribunal Superior de Tierras, pues al conocer en apelación estará a su vez revisando el asunto. En este sentido en Jurisprudencia del 19 de Diciembre de 1941 nuestro más alto Tribunal ha dicho que el Tribunal Superior de Tierras "está facultado a revisar de oficio las decisiones no recurridas en apelación".

Vista la situación antes planteada, decimos que el carácter obligatorio que la Ley le imputa a la revisión no es tan categórico, puesto que el mismo está condicionado por la apelación o no de la sentencia de Jurisdicción Original.

En cuanto a la forma para realizar el examen de oficio, la Ley de Tierras en su artículo 126 impone que éste deba hacerse en Cámara de Consejo o en Audiencia Pública.

En el primer caso no son oídos los interesados, pero en el segundo sí, y en consecuencia deben ser citados, pues tenemos en esta circunstancia un juicio contradictorio; se conocerá como si fuera una apelación.

Al conocer del expediente el Tribunal Supremo de Tierras tiene, como vimos al tratar la Apelación, y citando al Lic. Ruiz Tejada, tres caminos; los cuales repetiremos, pues estamos en otro punto del estudio, a título recordatorio:

A.— "Confirmación total o parcial del fallo de Jurisdicción Original;

B.— Revocación del mismo y solución del asunto por propia autoridad de distinto modo; y

C.— Ordenación de nuevo juicio"⁷

Ningunas de las alternativas las consideraremos ampliamente, porque ya fueron tratadas, como se verifica, en el tema de la Apelación.

Pero sí diremos que, aunque la Decisión que ordena un nuevo juicio no es susceptible, en principio, del recurso de casación, sí lo es la que decida confirmar total o parcialmente el fallo o la que revoque el mismo y plantee la solución del asunto por autoridad del propio tribunal que la dicta.

Por otra parte, y sobre el mismo tema, y su conclusión, diremos que las excepciones a la regla de la revisión son las decisiones que se relacionan con la materia penal, o sea, cuando el Tribunal de Tierras incursiona en este campo, como es el caso de desacato, y cuando el Tribunal de Jurisdicción Original falla como Tribunal de apelación en materia de interdicto posesorio, tampoco tiene que ser objeto de revisión la sentencia intervenida.

Visto el recurso ordinario de Apelación y la Revisión de Oficio, figura propia de la legislación de Tierras, pasaremos a considerar el recurso extraordinario de Casación.

2.1.3.5 Recurso de Casación.

Este recurso, al igual que en Derecho Común, conserva su carácter de extraordinario, y se funda en la violación de la Ley. Por todo ello en materia de tierras debe ser instruido y juzgado conforme a las reglas del Derecho Común.

El artículo 132 de la Ley de Registro de Tierras establece que las sentencias definitivas, es decir, las que ponen fin a las contestaciones en el proceso o resuelven un incidente del procedimiento, son las que podrán recurrirse en casación.

Las sentencias pueden emanar del Tribunal Superior de Tierras o de Jurisdicción Original; lo que importa para la Ley es que sean definitivas para el recurso.

El artículo de marras en su parte in fine dice: "El recurso afectará únicamente a las parcelas a que se refiera". como se puede observar éste sólo habla de parcelas, lo cual es una omisión del legislador porque no se refiere también a los solares. Por ello la

interpretación que se le debe dar al artículo es enunciativa y no limitativa, extendiéndose su aplicación a los terrenos urbanos o solares.

Aunque el artículo 132 no la incluya, la Doctrina y Jurisprudencia, y nosotros nos mostramos de acuerdo con ellas, consideran como sentencias recurribles en casación a las interlocutorias, porque las mismas, al igual que las definitivas, tienen un carácter irrevocable.

Contrariamente a lo expuesto no son susceptibles de este recurso las Decisiones preparatorias, como es el caso de una sentencia que ordena la celebración de un Nuevo Juicio. Sin embargo, es de Jurisprudencia constante admitir que las mismas son recurribles siempre que intervenga el fallo definitivo sobre el fondo; pero jamás lo son por sí solas.

Por otra parte, el artículo 133 dice que podrán incoar la casación los interesados que hubieren figurado verbalmente o por escrito en el procedimiento y en materia penal el Abogado del Estado y la parte condenada.

Es la disposición del artículo mencionado enunciativa o limitativa? Nosotros nos vamos por lo primero. Es posible, tanto en esta materia como en la ordinaria, la participación con calidad, interés y derecho de un causahabiente, aunque no haya figurado verbalmente o por escrito en el proceso. Esto se justifica por la aplicación del principio de Derecho Común de que hay una continuidad de la personalidad del Decujus en la persona del heredero o causahabiente.

Igual sería la situación para aquellas personas que no hubieren apelado porque el fallo le es favorable, pero que más luego por efecto de una apelación o de la Revisión de Oficio, salvo el caso de que se ordene Nuevo Juicio, ven modificado su status de favorecido. Por ejemplo: X es beneficiado por sentencia de Jurisdicción Original con la adjudicación del solar 5 del Distrito Catastral Número 1 de Santiago; pero luego Z, supuesto perjudicado, apela la Decisión por ante el Tribunal Superior de Tierras, quien falla a favor del apelante Z, perjudicando consecuentemente a X. En este caso le queda abierto el recurso de casación a X, aunque no haya figurado en apelación, como apelante.

En lo que respecta al plazo para ejercer el recurso es el mismo que en materia ordinaria: Dos meses. Este se cuenta a partir de la

notificación de la sentencia definitiva, y éste será franco; aplicándose por ende el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

Para finalizar este aspecto, el artículo 136 de la Ley de Tierras, trata acerca del envío del expediente, si es casado, por parte de la Suprema a un Tribunal inferior, y trae una derogación al derecho común.

Este artículo expresa que el Tribunal Superior de Tierras cuando se produce un envío estará obligado al fallar nuevamente el caso, a seguir las disposiciones de la Suprema en el punto de derecho sometido. Igual sucederá cuando la sentencia impugnada provenga de Jurisdicción Original.

Con la consagración del mandato del artículo 136 en cuestión hemos dicho se deroga en tierras lo que en materia ordinaria es aplicable. En materia ordinaria encontramos que en un segundo envío cuando el Tribunal designado queda obligado por la recomendación de la Suprema, mientras en tierras, para así explicar la derogación, tal obligación se produce con el primer envío.

2.1.4 El Efecto Aniquilativo del Saneamiento.

Concluído el proceso de saneamiento, porque la sentencia ha adquirido Autoridad de Cosa Juzgada, es decir, que la Decisión no es susceptible de ningún recurso, en vista de que no han sido intentados o porque hayan sido agotados, se produce consecuentemente el llamado Efecto Aniquilativo del Saneamiento.

El interés de este efecto radica principalmente en que es prohibitivo para los interesados presentar, después de que la sentencia definitiva de saneamiento adquiere autoridad de cosa juzgada, actos realizados con anterioridad a la sentencia como pruebas para respaldar un derecho o interés, que durante la instancia del proceso no fueron presentados.

Veamos un ejemplo ilustrativo: "A" reclama un solar, pero el mismo es adjudicado a "B" por sentencia, sin que "A" haya presentado pruebas que avalen su reclamación. Luego la referida sentencia adquiere la Autoridad de Cosa Juzgada, y "A" posteriormente se destapa mostrando un acto de compra regularmente realizado, pero con anterioridad a la sentencia, en el cual queda manifiesto su derecho sobre el referido solar. En esta situación el

acto, aunque regular y válido, en principio, queda anulado sin validez por el efecto estudiado, pues todos los derechos existentes quedan resueltos sin que puedan subsistir derechos ocultos.

Hemos visto ya que el juicio de saneamiento está precedido por medidas previas, tendientes a garantizar la mejor publicidad posible y la participación de los interesados en tal juicio, a fin de que el juez tenga mucho más base y claridad para fallar y adjudicar el inmueble y las mejoras, dando con ello una solución con carácter erga omnes. De aquí que hoy exista el efecto aniquilatorio como obra creada por la Jurisprudencia.

Sin embargo, esta obra Jurisprudencia ha sido el fruto de la interpretación del artículo 86 de la Ley de Registro de Tierras, parte in fiene. El artículo establece que las sentencias del Tribunal de Tierras serán oponibles a toda persona, inclusive al Estado, el Distrito Nacional, sus municipios y cualquiera otra subdivisión política de la República, y que las mismas no podrán ser impugnadas por motivos de ausencia, minoridad, impedimento, etc., está consagrando tácitamente el efecto reconocido textualmente por nuestra Jurisprudencia, la cual en función creadora de derecho y llenando algunas de la Ley dice que "Considerando que si conforme a los principios que norman la Ley de Registro de Tierras y regulan su aplicación todos los derechos que no hayan sido invocados en el proceso de saneamiento quedan aniquilados por la sentencia que le pone término a éste, una vez que ha adquirido la Autoridad y fuerza de la cosa irrevocablemente juzgada".⁸

En el caso de la especie, la Jurisprudencia es clara y precisa y por ello creo definido el punto del efecto aniquilatorio, el cual ya con la base creada, lo veremos en toda su importancia ligado en el desarrollo de los temas siguientes.

CAPITULO III

DECRETO DE REGISTRO

Finalizado el proceso de depuración de derechos (Saneamiento), porque ha intervenido sentencia con Autoridad de Cosa Juzgada, aparece en escena el primer acto administrativo a que esta Decisión da origen: El Decreto de Registro.

El Licenciado Ruiz Tejada, como representante de la Doctrina, ofrece un concepto claro de lo que es en realidad este acto: "Es la

orden expedida por el secretario en virtud de la sentencia final sobre el saneamiento, para que el Registrador de Títulos anote o registre en el libro registro el derecho ya saneado, en favor de la persona que ha resultado adjudicataria de ese derecho".⁹

Por su parte, la Ley de Registro de Tierras dedica un amplio articulado al Decreto, el cual abarca los artículos 150 al 155.

Del estudio del concepto y articulado extraemos lo que a nuestro entender son los puntos de más importancia para las consideraciones del trabajo memoria desarrollado.

A.— El Decreto es una orden emanada del Tribunal Superior de Tierras, que debe cumplir el Secretario de dicho Tribunal, siendo éste el encargado de la expedición del mismo.

B.— La expedición del Decreto tiene como fin el Registro del Derecho de Propiedad; de ahí que sea al Registrador de Títulos a quien se envíe para ello.

C.— Para expedir el Decreto es necesaria la previa presentación por parte del agrimensor de los Planos Definitivos. A estos fines la Ley establece plazos de 5 días a partir de la fecha en que se firma la sentencia para remitir copia del dispositivo de la misma al agrimensor y al Director General de Mensuras Catastrales; y 60 días para que el agrimensor que hubiere practicado la mensura pueda presentar los Planos Definitivos. Agrega la Ley que el término puede ser prorrogado 30 días adicionales por el Tribunal Superior de Tierras a instancia de la Dirección General de Mensuras Catastrales. En el sentido tratado, debemos consignar que los plazos en cuestión no son fatales, sino conminatorios. Esta situación ha sido motivo para que en la práctica exista una notable negligencia en la confección y presentación a tiempo de los Planos Definitivos, por lo cual, en consecuencia, la expedición del Decreto de Registro se ve retrasada en perjuicio de los interesados.

Ha sido preocupación del legislador, al estatuir acerca de los Planos Definitivos, hacer que estos sean instrumentos de orientación para la elaboración del Decreto de Registro y el posterior Certificado de Título. De aquí que sea indispensable para la expedición del Decreto, la presentación de los Planos Definitivos.

Estos planos son los documentos elaborados por el agrimensor, que servirán de base en la descripción técnica del inmueble; y

permitirán una clara individualización del Bien inmueble a registrar definitivamente. Es pues, que este aspecto tiene gran interés en la dimensión expuesta, porque de él depende la correcta ubicación y descripción del Bien saneado.

Conteste de la importancia consecuencial del Decreto de Registro, el artículo 152 de la Ley de Registro de Tierras dedica sus partes al contenido de esta orden, concretizada ésta en un formulario adoptado por el Tribunal de Tierras para ello.

Tres son las enunciaciones principales consagradas al efecto:

A.— Número de orden y fecha de su expedición;

B.— Generales del adjudicatario del terreno; y las del propietario de las mejoras, si es que éstas no son del primero; y

C.— Mención de los gravámenes, servidumbres y embargos, si los hay.

Consideradas en su conjunto, estas enunciaciones deben ser de observación estricta, porque ellas responden a la necesidad de que el Certificado de Título que va a originar el Decreto de Registro, contenga todos aquellos datos que permitan una clara y definida individualización del inmueble, como así ya vimos. También estos fines de individualización se buscarán respecto del adjudicatario, las mejoras y su propietario, pues así se obtendrá un Certificado de Título capaz de bastarse a sí mismo, porque en inmuebles registrados no existen derechos ocultos. En fin, son formalidades que afectan el fondo del derecho de propiedad y su posterior registro y, por lo tanto, deben ser observadas obligatoriamente.

Considerado en una extensión limitada hemos visto el valor del Decreto de Registro en una fase.

Para nosotros el Decreto, además de ser un acto administrativo de proyección determinante en el Certificado de Título, es una etapa intermedia donde se comienzan a delimitar los campos entre un terreno registrado y no registrado; intervalo dentro del cual se presentan fenómenos jurídicos prácticos que merecen ser considerados.

3.1 Terrenos Registrados y No Registrados. La Ley. La Jurisprudencia.

La actual Ley de Registro de Tierras, No. 1542, en su artículo 6

considera registrado un terreno "cuando el Decreto de Registro haya sido transcrito, es decir, copiado in extense en el Libro Registro, en la Oficina del Registrador de Títulos del Tribunal de Tierras correspondiente".

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia en casación del 30 de noviembre de 1945, B. J. 424, págs. 1112 y 1113, fecha ésta anterior a la vigente Ley de Tierras de 1947, había ya referido el mismo criterio de la Ley, diciendo que la calificación de un terreno registrado se determina con la transcripción del Decreto de Registro.

Si seguimos la orientación precedentemente mencionada, por razonamiento contrario, si un terreno se reputa registrado después de la transcripción del Decreto, es no registrado mientras esta operación no se haya producido, o sea, ni a partir de que la sentencia adquiere la Autoridad de la cosa Juzgada, como tampoco de la fecha del Decreto de Registro puede considerarse registrado el terreno.

La lectura y estudio del artículo 6 de la Ley de Tierras no llama, aparentemente, a confusión. Existe una precisión insoslayable. Para más, está reforzado por la Jurisprudencia.

Sin embargo, puede la Jurisprudencia crear una interpretación contraria a lo que manda la Ley con claridad meridiana. Nos inclinamos por la negativa, pues la Ley está por encima de la creación jurisprudencial en la escala de las fuentes del derecho. Pero ¿Puede llenar ésta las lagunas dejadas por la Ley? Creo que todos nos vamos por la respuesta afirmativa.

Estas preguntas tienen su base y razón, y de seguro que los lectores ya se planteaban la interrogante, en que la Suprema Corte, después de coincidir con la Ley, como ya vimos, varió su orientación y criterio en sentencia de fecha 25 de marzo de 1952, B. J. 500, pág. 559, al decir respecto a los terrenos registrados que: "Debe entenderse por tales aquellos que han sido fallados definitivamente por el Tribunal Superior de Tierras, aunque la operación material del registro no se hubiere efectuado".

Evidentemente que al observar la última Decisión jurisprudencial, nos encontramos ante un "choque" entre la Ley y la Jurisprudencia.

Al estudiar la situación esbozada, no nos aventuraremos en consideraciones teóricas de la prevalencia de la Ley sobre la

Jurisprudencia o viceversa. Si hiciéramos lo contrario, caeríamos en un campo estéril, poco práctico que nos alejaría del objeto fundamental del trabajo.

Para nosotros el interés de diferenciar con exactitud cuándo estamos ante un terreno registrado y cuándo no, estriba en un punto dual, sumamente práctico, determinante, por un lado, para el saneamiento, como para las consecuencias posteriores a éste, por el otro lado. Nos referimos al momento en que termina en realidad el saneamiento, en primer término, y en segundo término a los Actos traslativos de propiedad y aquellos que afectan al inmueble, como son las cargas y gravámenes.

En primer lugar, si partiéramos de la simple interpretación y aceptación del mandato de la Ley de que es registrado un terreno cuando la transcripción del Decreto de Registro, se haya producido, quedamos con la impresión de que el saneamiento termina en ese momento, y no con la sentencia definitiva, y admitiríamos que todos los actos pueden ser sometidos al Tribunal Superior de Tierras, aún después de la sentencia definitiva, y aún hasta después de haberse dado el Decreto de Registro, porque los actos no han sido anonadados por el saneamiento. Tal sería el caso de una persona que en Jurisdicción Original y en el Tribunal Superior de Tierras no haya presentado o depositado como prueba un documento de adquisición, pueda someterlo con posterioridad a la sentencia que adjudicó el inmueble a otra persona.

Si aceptáramos el criterio antes mencionado, atentaríamos contra la justa tesis jurisprudencial de reconocer un Efecto Aniquilativo a la sentencia definitiva del saneamiento, porque tal criterio deja abierta, tácitamente, la posibilidad de que actos posteriores a la sentencia puedan ser sometidos al Tribunal, lo cual, además, a nuestro humilde entender, es contrario al principio de Autoridad de la cosa juzgada, pues deja libre la posibilidad de una reapertura del proceso, y por ende, crea una incertidumbre para el adjudicatario beneficiado por la sentencia.

Por tales motivos, la Jurisprudencia, al variar su criterio que la identifica con la Ley, consciente de la laguna jurídica dejada por ésta y su artículo 6, ha afirmado categóricamente, como vimos, en la casación de 1952, que es registrado el terreno a partir de la sentencia definitiva, con lo que se afirma lo negado por la Ley.

De conformidad con la Jurisprudencia el saneamiento termina

en el momento en que la Decisión adquiere la Autoridad de la Cosa Juzgada y los Actos anteriores al saneamiento, por el Efecto Aniquilativo, quedan anonadados, tal como hemos consignado varias veces.

Refiriéndose al problema del saneamiento y su terminación, nuestro más alto Tribunal, en condiciones más flexibles que la Ley, ha dejado aclarada la situación por sentencias recientes del 17 de octubre de 1969, B. J. 707, pág. 5061 y del Tribunal Superior de Tierras al que compete decidir sobre todo acto intervenido con posterioridad a la sentencia definitiva y anterior al primer registro, pudiendo para ello designar un Juez de Jurisdicción Original para que el asunto, que es conocido como litis sobre derechos registrados, recorra el Doble grado de Jurisdicción. Es decir, el Tribunal sólo estará apoderado del acto y no habrá nuevo saneamiento.

En segundo lugar, es preciso recordar que los actos traslativos de derechos o aquellos que afectan los inmuebles, como los gravámenes están sometidos a un régimen de publicidad que varía según se refieran a terrenos registrados o no registrados; los primeros, en principio, deben ser inscritos por ante el Registrador de Títulos y estarán regidos por las disposiciones del artículo 189 y siguientes de la Ley de Tierras; y los segundos sometidos al sistema de la transcripción por ante el Conservador de Hipotecas, para así hacerlos oponibles a los terceros.

Al considerar como registrado aquel terreno adjudicado por fallo final surgen las preguntas de: ¿Cuál sería la suerte de los actos posteriores a la sentencia definitiva, pero anteriores al primer registro? ¿Cuál es el procedimiento a seguir para darle oponibilidad a los actos? o sea, ¿Cuál es la formalidad a llenar, si la transcripción o la inscripción? ¿Es que la Jurisprudencia ha dejado también una laguna?

Buscando las respuestas a las interrogantes anteriores, preciso es citar el artículo 190 de la Ley de Registro de Tierras: "Los actos a que se refieren los artículos precedentes (actos traslativos de propiedad) (nota mía) no podrán registrarse sino desde el momento en que el derecho de que se trate se encuentre registrado a nombre de la persona que otorgue el acto de disposición o gravamen". Este artículo al hablar de derechos que se encuentren registrados, se refiere, y así lo interpretamos, a los derechos inscritos en la Oficina de Registro de Títulos.

En este punto de discusión, la Jurisprudencia, tomando como base la disposición del artículo 190 e interpretando su sentido, ha precisado una solución salomónica y ciertamente lógica, en la cual da salida al asunto y puede mantener su criterio general respecto a los terrenos registrados y no registrado., Ha estatuido que los actos posteriores a la sentencia, pero anteriores al registro, deberán ser sometidos al régimen de publicidad de los terrenos no registrados, es decir, a la transcripción por ante el Conservador de Hipotecas, no obstante, para fines de litis, ser terrenos registrados.

En resumen, para avalar todo lo expuesto, citamos una sentencia jurisprudencial que ofrece la solución al problema dual que se presenta en ocasión de considerar como registrado el terreno cuando interviene fallo definitivo sobre el mismo.

“CONSIDERANDO, que si bien para los fines de las litis sobre derechos registrados, el terreno se considera registrado, en cuanto a la afirmación del derecho de los adjudicatarios, desde que ha intervenido sentencia final del saneamiento, aún cuando la operación material del registro no se haya efectuado, esto no quiere decir que para la redacción de los actos que realicen esos adjudicatarios rijan ya las formalidades del artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, pues esas formalidades están previstas específicamente para el caso en que se haya efectuado materialmente el registro, lo que en la especie no ha ocurrido; que, por tanto, el alegato del recurrente debe ser desestimado”.¹⁰

CAPITULO IV

PRIMER REGISTRO. CERTIFICADO DE TITULO ORIGINAL.

Siguiendo el orden cronológico propuesto, arribamos a la consecuencia del proceso de saneamiento: El Certificado de Título.

El Certificado que se expide en ocasión del saneamiento o en precisión, en virtud del Decreto de Registro, es el que estudiaremos. Hacemos la salvedad porque existen certificados que son productos de operaciones posteriores; por todo lo cual nos referiremos al entrar en materia al Primer Certificado Original de Título y no a otros posteriores, para así seguir un método que se corresponda con el propósito del presente trabajo.

4.1 Conceptos

Arístides Álvarez Sánchez ofrece un concepto general, y dice que “El Certificado de Título no es más que la transcripción completa del Decreto de Registro en el Libro Registro en la oficina del Registrador de Títulos o de la anotación posterior al primer registro de cualquier documento, resolución o sentencia que tenga por objeto el transferimiento o modificación de un derecho registrado”.¹¹

Por su parte la Ley de Registro de Tierras en su artículo 168 refiere que “se denominará “Certificado Original de Título” aquel que en el Libro Registro resulte sea de la transcripción del Decreto de Registro, sea de la traslación concisa y circunstanciada de cualquier documento que tenga por objeto la adjudicación o el transferimiento del derecho de propiedad de inmuebles registrados”.

De la lectura y estudio de los conceptos citados observamos claramente que el uno como la otra no hacen distinción en cuanto al primer certificado de título original, considerando lo mismo aquél que resulte del saneamiento, como aquél que surge de una transferencia.

Nosotros al respecto de tal situación hemos hecho ya la salvedad y distinguimos. Cuando el Registrador de Títulos procede a la transcripción del Decreto de Registro, o sea a la copia in extense del mismo en el Libro—Registro, se opera lo que se llama Primer Registro. Con esto último se forma lo que es en realidad el Primer Certificado de Título, que amparará legalmente el inmueble ya sometido al saneamiento. Este certificado, como se infiere de la Ley, estará protocolizado en la Oficina del Registrador de Títulos del Departamento correspondiente.

4.2 Efectos del Primer Registro

Antes de hablar del tema enunciado, debemos recordar lo señalado en otra parte del estudio, que no podemos deducir como efecto del Primer Registro, el hecho de considerar registrado un terreno, sino que éste ya lo es a partir de la sentencia definitiva.

Hecha la aclaración, diremos que dos son los efectos principales del Primer Registro:

4.2.1. Este acto consecuencialmente coloca al Registrador de Títulos en condiciones de tener conocimiento y constancia, por vez primera, de la existencia de un derecho inmobiliario ya individualizado con motivo del proceso de saneamiento, En otros términos, ya el Registrador estará apto para realizar inscripciones de documentos que podrían modificar el derecho originalmente registrado, como por ejemplo actos de transferencias, hipotecas, etc., los cuales, en consecuencia no deberán ser sometidos a la formalidad de la transcripción por ante la Conservaduría de Hipotecas, sino que esta obligación cesa para dar paso a la de la inscripción por el Registro de Títulos, con lo cual, al igual que en la Conservaduría, los actos adquieren rango y se hacen oponibles los derechos contenidos en ellos a terceros. Además puede solicitarse cualquier información, porque son fuentes públicas, con la diferencia de que para tal cosa en la Conservaduría de Hipotecas se toman en cuenta nombres de propietarios de los inmuebles, mientras que en el Registro se sigue la orientación de la Ley de Tierras, en cuanto al procedimiento in rem: no importa nombre, sino número de parcela o solar con su respectivo Distrito Catastral.

4.2.2 Es desde el Primer Registro cuando el inmueble queda amparado por el Certificado de Título, pudiendo los interesados hacerse expedir Certificado Duplicado del Dueño o Carta Constancia del inmueble registrado. Sobre el Duplicado y la Carta volveremos más adelante, tratándolos de forma individual.

4.3. Caracteres del Certificado de Título.

Dos son los caracteres que de la interpretación de la Ley de Registro de Tierras y de los principios que la norman reconocen la Doctrina y la Jurisprudencia al Primer Certificado de Título y a los Certificados posteriores a éste: La Irrevocabilidad y la Imprescritibilidad.

4.3.1. Irrevocabilidad del Certificado de Título.

El Certificado expedido para amparar una parcela o solar en ocasión del saneamiento, estabilizará el derecho de propiedad contenido en él, dándole inmovilidad. Este definitivamente adjudicado no podrá, en principio, ser anulado por ninguna autoridad judicial ni ejecutiva. El Certificado es irrevocable.

Ha sido preocupación del legislador, al darle éste carácter al

Certificado de Título, que el mismo responda al objeto de la Ley de Tierras y los principios que la rigen. Busca ofrecer seguridad y certidumbre al derecho de propiedad en República Dominicana.

Tan grande es el celo del legislador que en interés de mantener el principio de irrevocabilidad del Título, ha preferido crear un fondo de indemnización para pagar cualquier perjuicio que pueda ocasionársele con la pérdida de un derecho o interés por aplicación de la Ley, a un tercero no negligente. Esta indemnización es posible gracias a la creación, en consecuencia, del denominado Fondo de Seguros de Terrenos Registrados, el cual está reglamentado por la Ley de Tierras en un amplio articulado que va del artículo 225 al 234.

Es pues, que el legislador considera pertinente que si no hay negligencia de la persona perjudicada al despojársele de un derecho en vez de rectificar el registro se proceda a indemnizarla y así mantener la naturaleza del Certificado y el apego al objeto mismo de la Ley de Tierras. Veamos un ejemplo de lo tratado:

Si L, propietario del solar No. 5 del Distrito Catastral No. 1 de Santiago, amparado por el Certificado de Título No. 565, vende varias porciones de éste, manteniendo una parte sin vender. Al iniciarse un proceso de Subdivisión, los compradores resultan, con motivo de la sentencia evacuada al efecto, dueños de los solares 5-A; 5-B y 5-C fallándose a favor del Dominio Público la 5-D (Porción no vendida por L), en la cual quedó formada una calle. Ante la imposibilidad de destruir el Certificado de Título que ampara el solar 5-D, dicho señor L se vería en la obligación, como último recurso, de proceder a demandar al Fondo de Seguros para procurar indemnización, en razón de que sin su culpa, y por error del Tribunal que aprobó la subdivisión por sentencia, ha sido privado de un derecho registrado, en este caso del solar 5-D. La Ley prefiere que la demanda sea contra el fondo antes de revocar el Certificado expedido a favor del Estado u otra persona.

Sin embargo, como toda regla tiene su excepción, la cualidad de irrevocabilidad reconocida al Certificado no es absoluta. La Ley prevé que el Certificado de Título puede ser modificado y revocado por una acción en Revisión por causa de error material, reglamentada en la Ley de Tierras por los artículos 143 al 147 o por la Revisión por causa de Fraude.

Con respecto a la segunda opción no entraremos en detalles por el momento, pues su estudio corresponde a un punto aparte. Pero en

lo referente a la primera sí haremos algunas precisiones necesarias, sin entrar en un estudio extenso y profundo de la misma.

Aunque la Doctrina y la Jurisprudencia, mal interpretando la Ley, sin distinguir entre la irrevocabilidad y la inmutabilidad, hayan incluido a la Revisión por Error material como forma de impugnar el Certificado de Título y hacer posible, por ende, la existencia de una excepción al principio estudiado, creemos que la misma no constituye tal excepción a la irrevocabilidad. Afirmamos tal cosa porque la Revisión en cuestión, por referirse a error puramente material, como por ejemplo un error en la extensión del terreno, no afectaría en nada el derecho fijado en el Certificado; es decir, no modifica en su esencia el derecho, por lo que realmente se mantiene invariable e inmutable el Certificado en su parte esencial, lo cual no sucedería si la acción que prospera fuera la de Revisión por Fraude, donde, como veremos, sí se puede producir una verdadera anulación de los derechos contenidos en el documento estudiado.

Somos del criterio de que el legislador ha querido dar el Certificado de Título más que un carácter de inmutabilidad, una cualidad de irrevocabilidad, porque, como hemos repetido múltiples veces, es de interés fundamental mantener la certidumbre del derecho registrado. La propia Jurisprudencia considera que "el Tribunal Superior de Tierras no puede modificar sustancialmente los derechos registrados, pues ello implicaría un atentado al principio de la autoridad de la cosa juzgada".¹²

En virtud de la discusión planteada, donde existe una confusión entre lo que es inmutabilidad e irrevocabilidad por parte de la Doctrina y Jurisprudencia; donde nosotros no estamos de acuerdo en que se asimilen ambos términos, ¿Podría existir un tercer carácter, es decir, la inmutabilidad del Certificado de Título? Si fuera cierto admitiríamos la excepción de la Revisión por error material, como acción que afecta al Certificado; pero para esta aceptación hay que hacer la distinción, lo cual si justifica la existencia de la Revisión por error material como vía creada por el legislador para impugnar el Certificado de Título.

Por último, debemos consignar que, a pesar de lo antes expuesto no sólo debemos admitir las excepciones al principio de irrevocabilidad ya vistas, sino que se admiten otras vigentes, como la Ley 5924, sobre confiscación General de bienes, de fecha 26 de Mayo de 1962, que ordena la confiscación de los bienes de la familia Trujillo y sus acólitos, por enriquecimientos ilícitos, revocándose en consecuencia

todos los certificados de Títulos que amparaban los inmuebles confiscados; y la Ley 6087, del 10 de Diciembre de 1962, que dispone la devolución a sus legítimos propietarios o sucesores de inmuebles, que como ejecución de sentencias por delitos políticos, atribuidos por la tiranía trujillista, fueron adjudicados al Estado Dominicano.

Con todas estas disposiciones se revocaron los Certificados de Títulos, por razones de Interés Social, el cual se interpuso al Orden Público que justifica la garantía del Estado para con estos documentos y la función estabilizadora del derecho de propiedad.

4.3.2 Imprescritibilidad del Certificado de Título.

Esta cualidad del Certificado es la única que no admite excepción de ningún género, porque es ésta la que más vinculada está al propósito supremo de la Ley de Registro de Tierras, de estabilizar el derecho de propiedad, dándole seguridad y certidumbre. Es decir, que con ello se consolida el derecho regularmente registrado. Es la perpetuidad del Certificado de Título el corolario de la garantía del Estado para con este documento legal.

Para que no haya duda de la importancia de este carácter el legislador lo consagra textualmente en el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras, el cual reza así: "No podrá adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con las prescripciones de esta Ley; ni tendrán aplicación a la venta de terrenos registrados las disposiciones de los artículos 1674 a 1685, inclusive del Código Civil, que disponen la rescisión de ventas en que sea perjudicado el vendedor en más de las siete duodécimas partes del verdadero valor del terreno; ni las disposiciones del artículo 2124 del mismo Código, en cuanto a la caducidad de las inscripciones de privilegios e hipotecas y a la necesidad de renovarlos antes del término establecido por la Ley". El artículo es claro y deja varias derogaciones al Derecho Común; derogaciones expresas y tácitas. Estas últimas se refieren a los artículos 2228, 2229 y siguientes del Código Civil, relativo a la posesión y la prescripción adquisitiva.

El derecho contenido y reconocido en el Certificado imprescritible, no se pierde nunca; ni se menoscaba en su forma registradas, a pesar del no uso que haga su dueño o propietario. Tampoco se pierde el derecho por el usufructo que de él haga un tercero por mucho tiempo.

En consecuencia, con la consagración de la imprescritibilidad del Certificado de Título, ha quedado eliminada en materia de Terrenos Registrados, la prescripción adquisitiva o Usucapión. Igual suerte ha corrido la eficacia de la posesión, la que en esta circunstancia no será creadora de ninguna situación jurídica.

En conclusión, ninguno de los principios de derecho común derogados por la Ley de Tierras, tendrán aplicación en materia de Terrenos Registrados catastralmente, sólo conservarán su vigencia en materia de Terrenos no registrados catastralmente.

4.4. Duplicado del Título.

El Duplicado del Título es un documento que, en principio tiene los mismos caracteres del Certificado de Título Original, y por ende el mismo valor jurídico, que a solicitud de parte interesada se le expide. Es de aquí que el tenor del artículo 172 de la Ley de Registro de Tierras se infiera que existen diferentes tipos de Duplicados: Duplicados del Dueño; del Acreedor Hipotecario; del Acreedor Privilegiado, etc., este dependiendo del derecho registrado sobre el inmueble.

Hemos dicho que este documento presenta los mismos caracteres del Certificado de Título Original, pero tal situación se condiciona a la circunstancia de que éste se corresponda con fidelidad absoluta al original que consta en la Oficina del Registro de Títulos. Por ello hay una presunción juris tantum de que el Duplicado es una copia fiel del Certificado Original; por ejemplo, si en el original consta algún gravamen, en el Duplicado también constará.

Se considera que la presunción es juris tantum porque puede suceder que no haya correspondencia entre Duplicado y Original, en cuyo caso el artículo 171 de la Ley de Tierras ordena que debe dársele prevalencia al Original, el cual a nuestro entender es en realidad el Certificado de Título.

4.4.1. ¿Quiénes Pueden Hacerse Expedir Duplicados?

El artículo 172 de la Ley de Tierras contesta la pregunta al decir que "A toda persona física o moral en cuyo favor se hubiere registrado algún interés o derecho, se le expedirá su correspondiente duplicado de Título". De este artículo se infiere que la restricción es

mínima. Sólo basta tener interés o derecho sobre el inmueble registrado para tener la condición de solicitar el duplicado del Título.

Aunque la Ley no lo expresa así, la mayoría de la Doctrina considera obligatorio, en principio, para el Registrador de Títulos entregar el documento cuando le sea solicitado. Esta imposición tiene sus excepciones, casos en los cuales se deja libertad al funcionario para actuar: Primero: cuando en el caso de varias porciones de terrenos sólo expide un extracto; y Segundo: cuando el Registrador por poder del artículo 175 de la Ley de Tierras retiene el Duplicado hasta tanto no se efectúe una Subdivisión, cuando existan respecto del inmueble un número de ventas parciales que exceden de tres.

En el sentido antes expuesto, el Doctor Arístides Álvarez Sánchez emite su criterio respecto a la obligatoriedad, refiriendo el artículo 183 de la Ley de Tierras como base de ésta, y dice que “De la simple lectura de este texto se infiere que la entrega del correspondiente Duplicado no puede ser negada por el Registrador de Títulos a ninguna persona que sea titular de derechos registrados o al representante debidamente autorizado de ésta. Sin embargo, es conveniente advertir que de no comparecer personalmente el interesado o su representante debidamente apoderado por escrito, a retirar dicho Duplicado, según el citado artículo, queda a juicio del Registrador de Títulos apreciar si la persona que lo procura ‘está facultado para recibirlo’”,¹³ y agregamos nosotros, negarse a entregarlo si tal facultad no la posee la persona que lo procura.

De la lectura del artículo 183 de la Ley de Tierras no deducimos la obligatoriedad ni tácita ni expresamente, como quiere dar a entender Álvarez Sánchez. Disentimos humildemente de él. Para nosotros aquí no es que está consagrada la obligación, sino que la misma se desprende del carácter público de los Libro—Registros, consagrado en el artículo 177 de la Ley de Tierra, el cual expresa que “son públicos y toda persona tiene derecho de examinarlos o de requerir certificaciones de las menciones, datos o notas que en ellos existen”. En consecuencia, deducimos que si toda persona puede hacerse expedir certificación, mal podría ser que se le negara a una persona con derecho, expedírsele copia del Certificado. Es pues, que el principio cuestionado más se deduce del artículo 177 que del 183.

4.5. *La Carta Constancia.*

Por último, quisiéramos consignar un detalle referente al punto enunciado, llamado Carta Constancia.

Aunque la Carta Constancia y el Duplicado, muchas veces se confunden, porque son documentos que se entregan en la Oficina del Registrador de Títulos a solicitud de parte interesada, con lo que se aplica el artículo 172 de la Ley de Tierras; valen en principio como Certificado de Título; son de utilidad para hacer operaciones sobre el inmueble, en cuanto a exhibir el derecho, y en términos prácticos se les llama a ambos, Duplicados, son dos cosas distintas.

La diferencia entre estos dos documentos la encontramos en que el Duplicado, copia, en principio del Certificado Original, es la reproducción fiel de la totalidad de la extensión de la parcela o solar registrado, mientras que la Carta Constancia es, y así ofrecemos un concepto, un documento que es un extracto de una parte del terreno, expedido a petición del interesado. Por ejemplo, X es propietario de la Parcela No. 6 del Distrito Catastral No. 5 de Santiago, amparada por el Certificado de Título No. 65, cuya extensión es de 10 tareas. X decide vender a Y 5 tareas de dicha parcela. En tal situación se efectúa por ante la Oficina de Registro de Título la Transferencia. Si Y solicita, se le expedirá un extracto donde se haga constar sus derechos sobre una porción de la Parcela No. 6, es decir, 5 tareas compradas a X. Entonces, Y podrá tener en sus manos una Carta Constancia, no un Duplicado. En este mismo orden, es el artículo 170 párrafo de la Ley de Registro de Tierras, el que faculta al Registrador para expedir la Carta Constancia o "extracto del Certificado Original, con los datos esenciales relativos a la Parcela o Solar de que se trate".

CAPITULO V

REVISION POR CAUSA DE FRAUDE

La Revisión por causa de Fraude, conjuntamente con la Revisión por error material, constituyen las dos excepciones que según la Doctrina y la Jurisprudencia, pueden afectar de una forma u otra al Certificado de Título y sus caracteres.

En lo referente a la Revisión por Error Material, ya cuando consideramos el carácter irrevocable del Certificado de Título nos referimos elementalmente sobre ella, en su parte considerada de interés por nosotros. Por tanto, no entraremos en más detalles, porque esta acción no afecta al Certificado en su parte esencial o de derecho, que es lo que nos interesa para los propósitos buscados en el presente trabajo.

5.1 *Naturaleza del Recurso de Revisión por Causa de Fraude.*

Este recurso, según el Licenciado Ruiz Tejada, es una verdadera creación del legislador. Dice que es "Una acción que no es la tercería del derecho común, que no es la revisión civil, que no es tampoco la casación, ni es el recurso ordinario de la apelación; es un recurso realmente excepcional y extraordinario que crea un derecho nuevo".¹⁴

Por su parte, la Jurisprudencia en una decisión actualmente aceptada a pesar de su antigüedad, refiere: "Considerando, que de modo contrario a como lo pretende el intimante, la acción en revisión por fraude, instituída por el artículo 70 de la Ley de Registro de Tierras (Actualmente Artículo 187) (Nota mía), es sólo una vía excepcional que tiene "la persona que fuere privada de un terreno o de algún interés en el mismo, debido a un decreto, mandamiento o fallo de registro obtenido fraudulentamente".¹⁵

De los criterios de la Doctrina y Jurisprudencia vistos, deducimos que el recurso de revisión por causa de fraude es una creación del legislador propia para la legislación de tierras. Es algo excepcional que choca con el principio de irrevocabilidad del Certificado de Título, que tiende a la anulación de éste, o la revocación del Decreto de Registro o la anulación de una sentencia definitiva dictada en ocasión del saneamiento.

En fin, es una acción que la Ley ha creado para que aún después de una sentencia definitiva, un decreto de registro o del certificado de título, sea posible la revocación de estos, obtenidos fraudulentamente, porque ha sido preocupación del legislador que la sentencia, el decreto, etc. sean las más vivas expresiones de la verdad, con lo que se presenta un derecho registrado libre de vicios. Es una acción que a pesar de su alcance extremo "no despoja, del carácter general de la cosa irrevocablemente juzgada, a las sentencias del Tribunal Superior de Tierras",¹⁶ porque, agregamos nosotros, no vuelve a juzgar el fondo del saneamiento ni se pronuncia sobre el derecho de propiedad del demandante, sino que juzga si hubo o no la existencia del fraude.

5.2 *Elementos Constitutivos de la Revisión por Fraude.*

Respecto de este tema, como la Doctrina ha dicho casi todo, seremos sintéticos y precisos en las consideraciones a realizar. Seguiremos de cerca el plan trazado por el Licenciado Ruiz Tejada en su obra Estudio sobre la Propiedad Inmobiliar en R.D.; pero no nos

limitaremos a hacerlo al pie de la letra, sino que trataremos de darle al estudio un enfoque algo personal, agregando ingredientes propios, avalados con las Decisiones jurisprudenciales más recientes, para con ello evitar malos entendidos, en cuanto a la originalidad de este trabajo.

Del estudio del capítulo XV de la Ley de registros de Tierras, especialmente de los artículos 137 y 138 se desprende que para poder ejercer esta acción es necesario estén presentes los siguientes elementos:

“A) Haber sido privado de un terreno o de algún interés en el mismo, por medio fraudulentos;

B) Intentar la acción no más tarde un año a partir de la fecha de la transcripción del decreto;

C) Que no haya adquirido interés contrario un tercero de buena fe a título oneroso”.¹⁷

Consideraremos en síntesis cada uno de estos elementos, haciendo algunas precisiones de lugar:

5.2.1 Haber Sido Privado de un Terreno o De un Interés en el mismo por Medios Fraudulentos.

Del primer elemento deducimos que es la persona privada de un interés a quien está reservado el recurso de revisión por causa de fraude. Es de jurisprudencia constante considerar transmisible la acción a los herederos, pudiendo éstos actuar, haciendo valer los medios de pruebas que les son reconocidos a la propia víctima del fraude.

Un segundo aspecto, es que exista un fraude que prive a una persona de un interés o derecho. La propia Ley de Tierras en su artículo 140 establece como tal “cualquier actuación, maniobra, mentira o reticencia realizada para perjudicar al demandante en sus derechos o intereses y que ha perjudicado o dado lugar a la obtención del decreto del registro”. El concepto es general, por lo tanto abundaremos algo en él. Primero hay que observar que en el caso los jueces tienen soberanía absoluta en la apreciación del Fraude, según dispone la Jurisprudencia de forma constante. El Fraude, según la Jurisprudencia, para ser base de la revisión y ser admitida ésta, debe ser de forma intencional; por argumento en contrario si la omisión o

reticencia ha ocurrido sin intención la revisión no se admitirá, porque el fraude no se constituye.

Además, las maniobras deben ocurrir durante el proceso de saneamiento, con lo que excluyen aquellas actas anteriores o posteriores a ese procedimiento. La primera situación se concibe por aplicación del Efecto Aniquilativo del saneamiento y la segunda porque al ser posteriores, intervienen en una situación donde el Juez no puede ser sorprendido con una maniobra posterior, porque no puede estatuir sobre una situación que desconoce, en tal caso nos encontraríamos con una litis sobre terrenos registrados, no con una Revisión por causa de fraude. Es pues, que el fraude tiene que ser concomitante al saneamiento.

Para avalar lo antes expuesto veamos dos extractos de igual de Decisiones de la Jurisprudencia, refiriéndose a los aspectos tratados.

“Considerando que los jueces del fondo son soberanos para apreciar los hechos que constituyen el fraude a que se refiere el artículo 140 de la Ley de Registro de Tierras, así como el alcance moral y el carácter fraudulento de los hechos alegados... conforme la soberana apreciación de los jueces del fondo, la instancia tenía que ser rechazada... pues la simple omisión no basta para autorizar la revisión del fallo, que sólo debe ser ordenada cuando existe el fraude intencional...”¹⁸

Considerando que el recurso en revisión por fraude... ha sido estatuido en beneficio de “toda persona que fuere privada de un terreno o de algún interés en el mismo, por una sentencia, mandamiento o decreto de registro obtenido fraudulentamente”, y es por tanto, indispensable para que prospere la acción que los hechos que constituyen el fraude hayan ocurrido durante el saneamiento...”¹⁹

La última Sentencia no nos merece comentario. La creemos clara y correcta, pero sí lo haremos con la primera.

Siendo el propósito y espíritu de la Ley de Tierras adjudicar las tierras y las mejoras mediante el saneamiento a sus verdaderos dueños no nos explicamos, al igual que el Dr. Arístides Alvarez Sánchez, como la Suprema Corte de Justicia, que en casación del 22 de Diciembre de 1936 contenida en el B. J. 317, págs. 709—710, mantuvo una posición correcta, hoy, en abierta contradicción con los principios de orden público, en la primera decisión citada estatuya

como que sólo el fraude intencional constituye razón para admitir la Revisión por Fraude.

Para nosotros el criterio de la Jurisprudencia, además de chocar con la Ley, despoja a las personas no negligentes privadas de derechos o intereses en un terreno, de la oportunidad de recuperar esos derechos o intereses, por cuanto limita el alcance del recurso de Revisión por causa de fraude al campo del fraude penal o intencional. La Suprema ha recortado el alcance de la Revisión por fraude y con ello limitado el último instrumento jurídico legal abierto a las personas que se vieran perjudicadas en las condiciones que exige la Ley para admitir el recurso por fraude.

Si aplicáramos en la práctica el criterio jurisprudencial cuestionado, sólo cuando exista la intención habrá condición para el éxito de la acción por fraude, entonces, pensemos, cuántas personas legítimas dueñas de terrenos, han sido despojadas, no por el que inintencionalmente realiza, por ejemplo, un acto de reticencia en perjuicio de uno, dueño legítimo, y en su beneficio, sino por la Suprema Corte de Justicia, que con esta tesis desubicada ha creado esta situación tan injusta.

Por tales motivos, es prudente que la Suprema Corte de Justicia varíe su actual orientación respecto al problema de que se trata, y por ende admita que haya o no intención de causar el perjuicio con las maniobras, debe caracterizarse el fraude, en virtud de que el recurso de Revisión por Fraude responde al ideal del legislador, no de liberar al autor de las maniobras, sino de proteger al reclamante víctima de la actuación fraudulenta.

5.2.2 Intentar la acción no más tarde de un año, a partir de la fecha de la transcripción del decreto.

Respecto a este elemento nos circunscribiremos a seguir, a la Jurisprudencia y la Doctrina; precisando los detalles más relevantes.

En primer lugar, se ha establecido que este plazo no es franco, y en consecuencia todo recurso de Revisión por causa de Fraude interpuesto después del año de haber sido transcrito el Decreto de Registro, es inadmisibile. En este sentido la Jurisprudencia dice que: "Considerando, que este plazo, contrariamente a las pretensiones de la recurrente, no es franco, puesto que no tiene como punto de partida, al tenor del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, una notificación a persona o a domicilio; que, además, la disposición

general del referido artículo 1033 no se aplica a los plazos prescritos a pena de caducidad para ejercer derechos y acciones, a menos que exista una disposición expresa de la Ley en sentido contrario, ni tampoco cuando el legislador ha manifestado por una fórmula exclusiva y precisa, como ocurre en la especie más allá de cierto término el plazo que ella prescribe"...²⁰

En segundo lugar, a pesar de lo expuesto, esto no quiere decir que necesariamente tenga la acción que interponerse a partir de la transcripción del Decreto, sino que, y así lo admite la Ley en su artículo 137 párrafo único, éste podrá interponerse válidamente aún antes de la transcripción, siguiendo igual procedimiento, con tal de que exista un fallo definitivo referente al derecho o interés, contra el cual deba dirigirse el recurso de Revisión por Fraude.

5.2.3 Que no haya adquirido interés contrario un tercero de buena fe.

Esto quiere significar, en lenguaje más preciso, que el derecho no haya sido traspasado a un tercer adquirente (comprador) de buena fe.

Dos puntos son dignos de comentar en este tercer elemento: ¿En qué consiste la buena fe? y ¿Quiénes son terceros adquirentes?

La Ley de Tierras en ninguno de sus artículos precisa la respuesta a estas interrogantes. La Jurisprudencia en su función interpretativa del derecho sí lo hace.

Respondiendo a la primera pregunta nuestro más Alto Tribunal en Decisión de Mayo de 1975, B.J. 774, págs. 808-809, ha dado una respuesta salomónica, estatuyendo de manera concisa que "la buena fe o la mala fe es una cuestión de hecho de la soberana apreciación de los jueces del fondo". La respuesta de la Suprema es clara y definida; no tenemos nada que objetar.

Contestando la segunda interrogante, la Suprema Corte en sentencia de junio de 1966, B.J. 667, pág. 913 dice: "Considerando que los terceros que ampara el artículo 138 de la Ley de Registro de Tierras, son todos los que han adquirido de buena fe y a título oneroso un derecho registrado o sobre el cual ha intervenido la sentencia final del saneamiento".

Sobre esta última Decisión Jurisprudencial, sí precisáramos algunas cuestiones, pues la encontramos general e insuficiente.

Del estudio de la Decisión en cuestión se desprende que debemos considerar tercero a la persona que adquiere un inmueble a título oneroso y de buena fe del adjudicatario beneficiado con la sentencia de saneamiento, sino que es tercero aquél que lo adquiere del primero, es decir, de aquél que llamaremos primer adquirente. Esta es así porque en el saneamiento, recordemos, no existen partes, sino reclamantes; de ahí que luego de éste es que sí podemos considerar como primera parte (adjudicatario); segunda parte (primer adquirente); tercera parte (tercero) y así sucesivamente.

Bajo la situación planteada, observamos una anomalía; laguna que afecta al primer adquirente. La Decisión Jurisprudencial comentada ha dejado al primer adquirente en una condición de incertidumbre, pues en tales circunstancias puede ocurrir el caso de que esta persona actuando de buena fe, pueda verse eviccionada al comprar directamente al adjudicatario, ya que al no ser considerado tercero, podría aparecer un intesado con derecho y alegar haber sido perjudicado por un fraude del adjudicatario e intentar la acción en Revisión por causa de fraude, dejando en consecuencia desemparado al primer adquirente de buena fe. Aunque la Ley ni la Jurisprudencia refieren al respecto, nosotros creemos que para que el desamparo no sea tal, debemos recurrir a la aplicación del derecho común, reconociéndole por lo menos una acción en garantía por la evicción al primer adquirente contra el adjudicatario; esto aparte de la acción en Daños y Perjuicios que regularmente reconoce el derecho común.

Por todo lo antes expuesto, agregamos, para darle fin al estudio de este elemento, que para nosotros el Certificado de Título adquiere su calidad de irrevocable, etc., no a partir del Primer Registro, sino a partir del momento en que la acción en Revisión por Fraude no pueda ser ejercida, como por ejemplo si la acción está prescrita, o cuando el inmueble haya pasado a un verdadero tercero de buena fe.

Somos partidario de la tesis antes mencionada, por las razones que en ocasión del estudio de la última jurisprudencia referimos, en el cual planteamos una situación criticable, ya que personas de buena fe que apoyadas en el criterio de que el Certificado de Título está dotado de todas las prerrogativas vistas y protegido por la Ley, compren al adjudicatario para luego ver flaquear su derecho por una acción en Revisión por causa de fraude.

El legislador por los motivos mencionados, ha debido prohibir la venta de derechos registrados hasta tanto no haya pasado el plazo de un año, o por lo menos aclarar que el Certificado de Título a

originado por el Primer Registro, no adquiere la calidad de irrevocable y sus demás caracteres hasta tanto no transcurra un año a partir de la transcripción del Decreto de Registro, con lo que se evitarían muchos inconvenientes.

En otro orden de ideas, de la lectura del artículo 137 de la Ley de Registro de Tierras se infiere que el recurso de Revisión por Causa de fraude está reservado a "toda persona que fuere privada de un terreno o de algún interés el mismo". ¿Es esta prescripción del artículo de marras de interpretación enunciativa o restrictiva? Es enunciativa. La acción no es privativa para la persona que se considere perjudicada, sino que el ejercicio de ésta es transmisible a sus herederos, por aplicación del principio de Derecho Común de que éstos últimos son los continuadores jurídicos de la persona del de cujus.

Consecuencia de la tesis de que el contenido del artículo 137 es enunciativo, la Suprema Corte de Justicia, va aún más lejos y declarará: "Considerando, que la revisión por causa de fraude supone que éste se funda en una actuación, maniobra, mentira, reticencia u omisión, producida en el curso del saneamiento del terreno, que haya dado lugar a una adjudicación indebida, lo que, indudablemente autoriza a todos los interesados, sea parte en el saneamiento o no, a intentar el recurso de revisión por fraude..."²¹

En contrapartida de lo antes dicho, el artículo 138 de la Ley de Registro de Tierras expresa que "La acción será dirigida contra la persona indicada en el decreto o contra cualquier causahabiente suyo, si lo hubiere, o contra el adjudicatario..."

Al tenor del artículo citado, sólo contra las personas mencionadas en el mismo podrá dirigirse la acción. Puede decirse que su interpretación es restrictiva.

En torno a la disposición del artículo cuestionado ha sido planteada la interrogante de si, a pesar de lo prescrito, debe incluirse entre los posibles demandados al Estado. En este sentido la Doctrina se divide. Unos sostienen que el Estado no está incluido entre los que pueden ser demandados por fraude. Estos justifican su apreciación diciendo que el Estado por estar reputado en el Sistema Torrens como propietario originario de todos los terrenos del país, no es pasible de incurrir en maniobras que puedan caracterizar el fraude prescrito en el artículo 140 de la Ley de Tierras; ellos no ponen en tela de juicio la probidad del Estado. Este criterio es rebatido por

otros que argumentan que el Estado al asumir una postura activa en el saneamiento, por ser éste propietario originario, principio que se desprende del artículo 270 de la Ley, y por la naturaleza de orden público del proceso, es pasible de incurrir en maniobras capaces de caracterizar el fraude. Por tales motivos, los partidarios de esta tesis, entre los que se encuentra el Dr. Arístides Álvarez Sánchez, agregan que ninguna disposición de la Ley de Tierras excluye al Estado, ni lo exime de caer en esta situación jurídica; y concluyen que en base a esas argumentaciones el Estado es pasible de ser demandado por fraude.

Respecto de la discrepancia doctrinal enunciada, nuestra Suprema Corte de Justicia ha tomado partido en favor de la primera. Esta en sentencia de febrero de 1963, B.J. 631, pág. 98, ha dicho que la acción en Revisión por Fraude se debe dirigir contra la persona favorecida con la orden de registro o contra sus causahabientes, como impone el artículo 138 de la Ley de Tierras, pero no contra el Estado. Esta Decisión es constante, siendo por ende la seguida en tal circunstancia por razones de orden jerárquico en cuanto a las fuentes creadoras del derecho.

5.3 Proceso de la acción en Revisión por causa de Fraude.

Siguiendo el principio procedimental, la demanda en Revisión por Fraude se inicia con una Instancia de apoderamiento dirigida al Tribunal Superior de Tierras; Tribunal competente para conocer de la demanda, lo cual se desprende de la disposición del artículo 139 de la Ley de Registro de Tierras. Esta Instancia debe contener, fecha, el nombre y las generales del recurrente; nombre de la persona que ha cometido el fraude; número de parcela o solar con su correspondiente Distrito Catastral; los hechos que caracterizan el fraude a juicio del recurrente y las conclusiones.

El mismo artículo 139 prescribe que una copia de la Instancia introductiva de la acción deberá ser notificada a la parte contraria y al Estado, en la persona del Abogado del Estado. El primer mandato de la Ley tiene como propósito garantizar el derecho de defensa, y es tanto así que es de Jurisprudencia constante considerar como interpuesto el Recurso de Revisión por Fraude el día que se da copia de la Instancia al intimado, quedando, en consecuencia, apoderado el Tribunal cuando se le dé constancia o prueba de la notificación de la Instancia al recurrido. Este criterio fue establecido en Decisiones de fechas 14 de diciembre de 1950, B. J. 485, pág. 1248 y del 30 de septiembre de 1952, B. J. 506, pág. 1770. Por tales motivos, se

considera que el Tribunal no está apoderado del caso hasta tanto no se demuestre que el intimado tiene conocimiento de la demanda.

En cuanto a la notificación al Abogado del Estado, la misma debe hacerse para ponerlo en causa, no como parte intimada, sino para fines de dictamen. Tal exigencia del legislador tiene su motivo en que el Estado es el garante del Certificado de Título, que surge del saneamiento, cuya anulación se pretende con la Revisión por Fraude.

En el mismo orden tratado, el artículo 139 de la Ley de Tierras dice que: "Pasado el plazo de un mes, sin que la parte intimada dé contestación a dicha constancia o cuando pidiese en su réplica que aquella fuese rechazada, el Tribunal Superior de Tierras, fijará una audiencia pública para conocer del caso..." Este artículo precisa que la audiencia de la Revisión debe ser pública y contradictoria, agregamos nosotros.

En lo referente a las pruebas en esta materia, del estudio del artículo 140 de la Ley de Tierras, respaldado por la Jurisprudencia de forma constante, se infiere que las mismas deben limitarse a demostrar el fraude, sin que en ningún momento se pueda entrar en la impugnación al fondo de lo decidido en el saneamiento. Con esto se restringe también el papel del Tribunal, porque, y así lo reconoce la Jurisprudencia en casación de fecha 12 de Mayo de 1968, B. J. 690, pág. 1021, sólo podrá apreciar los hechos que conforman el fraude.

Para aportar las pruebas, lo cual es incumbencia del demandante, no hay limitación, según el artículo 140; éstas pueden ser escritas u oral; en fin, son admisibles todos aquellos medios que disponga el demandante para demostrar el fraude.

Edificado el Tribunal, y encontrándose en estado de fallo el expediente, éste podrá dictar ya sentencia, que pondrá fin al asunto. La Decisión puede rechazar la demanda o admitirla. Si la rechaza no surtirá efecto alguno sobre el Certificado de Título. Si la acepta sí lo surtirá. Pero sea una cosa o la otra puede ésta ser recurrida en casación, conforme al artículo 132 de la Ley de Registro de Tierras.

5.4 Efectos de la Revisión por Fraude.

De la aceptación de la demanda y comprobación del fraude, el artículo 141 de la Ley de Tierras nos ofrece las consecuencias de tal Decisión:

En primer lugar, la sentencia que admite la revisión por fraude impone la anulación o revocación de la sentencia intervenida en el saneamiento o en lo que se refiere al derecho envuelto en la demanda.

En segundo lugar, la cancelación del Decreto de Registro y del correspondiente Certificado de Título, es ordenada por el Tribunal Superior de Tierras al aceptar la demanda.

En tercer término, cuando se acoge la demanda, se debe designar a un Juez de Jurisdicción Original para que inicie un nuevo saneamiento, porque se anula el anterior. Este saneamiento puede ser parcial o total, según que la impugnación haya sido en relación con parte o todos los derechos. En consecuencia, el nuevo saneamiento debe presentar las mismas características exigidas por la Ley para un primer saneamiento, salvo en lo que respecta a las publicaciones, las cuales, según tratadistas, no está el Juez Designado obligado a repetir.

Por último, diremos que el artículo 142 de la Ley de Tierras consagra que a consecuencia de la anulación de la sentencia, decreto, etc., sea posible el inicio de una acción en Daños y Perjuicios por parte del perjudicado con el fraude y contra él o los autores del mismo. Esta demanda puede ser admitida en el plazo de un año, computado al igual que el de la Revisión por Fraude, pero ambas son dos acciones distintas que se pueden intentar por separado, aunque ambos plazos sean concomitantes.

La acción del artículo 142 es personal y tiene los mismos fundamentos que la Responsabilidad Civil consagrada en el artículo 1382 del Código Civil, el cual prescribe que cualquier hecho del hombre que causa un daño a otro, obliga a aquél por cuya culpa sucedió a repararlo. No obstante, ser esta acción personal, la cual no es competencia, en principio, del Tribunal de Tierras, porque éste, también en principio, sólo conoce de acciones reales inmobiliarias, la acción del artículo 142 sí es de competencia del Tribunal de Tierras, constituyendo una de las excepciones al procedimiento de competencia *In Rem* creado por el legislador en la Ley de Registro de Tierras.

Vistas las consideraciones precedentes, referentes a los caracteres del Certificado de Título y las excepciones a los mismos, presentaremos un pequeño y último estudio relacionado con el Valor del Certificado de Título, con lo cual ponemos punto final al desarrollo del trabajo, pues éste ha sido el objeto final del mismo.

CAPITULO VI

VALOR JURIDICO LEGAL DEL CERTIFICADO DE TITULO

Consecuencia de los caracteres que presenta el Certificado de Título y de los principios que norman la Ley de Registro de Tierras, es que se reconoce un valor jurídico—legal al Certificado.

El Certificado de Título es un documento que: se basta a sí mismo como una moneda; está protegido por el Estado, y que tiene Fuerza Ejecutoria.

Veamos y consideremos cada uno de estos valores.

6.1 Documento que se basta a sí mismo.

Esto quiere decir que el Certificado es un título que nace en la vida jurídica, mediante la depuración del saneamiento, sin ningún riesgo, porque es oponible a todo el mundo.

Si se basta por sí solo, en consecuencia, no puede haber derechos ocultos, es decir, los derechos que no consten en el Título no podrán ser alegados o ser ejercidos. Por tanto tiene fuerza probatoria absoluta por ante los tribunales, como documento probatorio de cuantos derechos, acciones o cargas que aparezcan en él. En fin, se basta a presentación.

Sin embargo, debemos hacer una observación pertinente.

En ocasión de tratar el Certificado Duplicado, referimos que este documento se presume copia fiel y con los mismos caracteres del Certificado Original. En tal sentido hablamos de que el señalamiento expuesto debía hacerse bajo reservas, porque en la práctica puede suceder que el Duplicado no sea la copia fiel del Original, entonces la Ley exige que en el caso se le dé prevalencia al Original.

Cuando señalamos que el Certificado de Título se basta a sí mismo, lo hacemos en sentido relativo, porque somos del criterio de que el principio sólo se refiere en el orden absoluto al Certificado de Título Original y no al Certificado Duplicado. En cuanto al problema planteado hay una verdadera confusión, que en la práctica ha traído inconvenientes para muchas personas, que han sido engañadas por no

tener claro el problema de diferenciar una cosa de la otra. Veamos el caso práctico, a manera de explicación e ilustración:

Una persona X, a favor de quien se había expedido un Certificado de Título Duplicado, esconde el mismo y después de cumplir con las disposiciones del artículo 204 de la Ley de Tierras, se hace expedir uno nuevo por pérdida. Esta operación es sumamente fácil, pues el Tribunal Superior de Tierras, no tiene que verificar la sinceridad de la pérdida. El documento así obtenido expresará al dorso que el primer certificado ha sido cancelado y no tiene ningún valor. La persona X tiene en sus manos dos certificados duplicados, uno cancelado, pero con apariencias de regularidad, y otro con todas las garantías jurídicas-legales.

La persona X, luego efectúa una venta válida con el nuevo y regular Certificado de Título; venta ésta que es registrada, expidiéndose al comprador su certificado correspondiente por la transferencia de derechos. Sin embargo, X actuando dolosamente vende a otra persona el mismo inmueble, valiéndose del primer certificado ya cancelado. Esta última venta es nula porque ha vendido una cosa que ya no era suya; pero lo que importa para el ejemplo, es que como el segundo comprador creía que el certificado duplicado se bastaba a sí mismo, no creyó necesario hacer una investigación en la Oficina del Registro de Títulos, a fin de comprobar si dicho certificado coincidía con el Certificado Original, el cual es, en realidad, el que se basta a sí mismo, por lo que cayó en la maniobra del estafador.

Este mismo caso, *mutatis mutandi*, es más frecuente en las actividades hipotecarias, donde con esta maniobra se producen dobles hipotecas, ocupando las dos, supuestamente, las mismas condiciones.

En conclusión, el mensaje que queremos llevar con el ejemplo expuesto, consiste en que es de importancia capital práctica, por las razones vistas, observar que antes de hacer cualquier operación con terrenos registrados, investigar en la Oficina del Registro de Títulos correspondiente la situación del inmueble, y solicitar en la misma una Certificación, donde conste la forma y proporción en que se encuentra registrado el inmueble objeto de la posible operación, a fin de determinar si el Certificado Duplicado coincide con el Original, el cual, repetimos, es el que en realidad se basta a sí mismo y condiciona al Duplicado.

6.2 Documento Protegido por el Estado.

Esto significa que el Estado por aplicación de los principios y propósitos que dieron origen y rigen a la Ley de Registro de Tierras, es el órgano que garantiza el Título y los derechos registrados en él; asegurando su perpetuidad, su irrevocabilidad y valor absoluto. Por ello es que esos derechos contenidos en el Certificado de Título, no se pierden jamás y bajo ninguna circunstancia.

Por la garantía del Estado, todo derecho de propiedad, sus transmisiones y afectaciones al ser registrados por los órganos correspondientes que representan al Estado, serán dotados de Certificados expedidos a nombre del propietario, y por ende serán considerados los únicos derechos sobre la tierra registrada.

6.3 Documento con Fuerza Ejecutoria.

Porque se basta a sí mismo y por la garantía del Estado, este documento, al igual que las sentencias emanadas de los Tribunales, podrán ser usados como instrumentos jurídicos legales para practicar embargos, desalojos, etc. En este sentido la Jurisprudencia ha dicho que es el Título ejecutivo por excelencia.

El valor de documento con Fuerza Ejecutoria es consagrado textualmente por el artículo 173 de la Ley de Tierras, modificado por la Ley No. 3719 del 28 de diciembre de 1953, al establecer que: "El Certificado duplicado del Título o la constancia que se expida en virtud del artículo 170, tendrán fuerza ejecutoria y se aceptarán en todos los Tribunales de la República como documentos probatorios de cuantos derechos, acciones y cargas aparezcan en ellos, salvo lo que se expresa en el artículo 195 de esta Ley". El artículo 170 de referencia en el 173, se refiere a que el Duplicado será copia fiel del Certificado Original, de ahí que sólo bajo esta circunstancia deberá ser aceptado el mandato del artículo 173.

Para concluir, nos permitiremos citar a nuestra Suprema Corte de Justicia en una de sus Decisiones recientes, donde ella condensa todo el valor del Certificado de Título, fin último de nuestro trabajo memoria.

"Considerando: que, conforme a la Ley de Registro de Tierras, los Certificados de Títulos que dicho Tribunal radica en su registro, constituyen títulos ejecutorios y de fuerza erga omnes, y por disposición expresa deben ser reconocidos por todos los Tribunales;

que esa ejecutoriedad y esa fuerza jurídica se refieren no sólo al derecho de propiedad, sino expresamente a todas las cargas, derechos y acciones que sean anotadas en dichos certificados..."²²

CONCLUSION

Delimitadamente hemos tratado dos aspectos esenciales en la Legislación de Tierras: El Saneamiento y el Certificado de Título, como consecuencia del primero.

Del primer aspecto, precisamos que el Saneamiento inmobiliario ha sido el mecanismo legal, que en consonancia con los fines políticos que le dieron origen, ha servido para la relativa estabilización y seguridad de la propiedad inmobiliar en la República Dominicana, la cual responde al modelo capitalista mundial.

No obstante ser la Ley de Registro de Tierras tan completa y práctica, en cierto sentido adolece de fallas, principalmente en lo que concierne al proceso de Saneamiento, el cual es tan lento que a 58 años de la introducción del Sistema Torrens en nuestro país son muchas las tierras que quedan sin sanear o por lo menos en curso de saneamiento, con lo que persiste una cierta incertidumbre en el Derecho de Propiedad. Así vemos que como ejemplo de la larga duración del saneamiento, en la práctica un proceso normal, o sea, sin discusión entre reclamantes, es de una año promedio a lo menos.

Otros tipos de deficiencias, son manifiestas en las etapas que componen el proceso de Saneamiento. Por ejemplo, el Preliminar Administrativo, que lo forma la Resolución de Prioridad; Requerimiento del Abogado del Estado al Tribunal Superior de Tierras; Designación del Juez de Jurisdicción Original y las Publicaciones, presenta fallas notables, de corte burocrático para los primeros y de esa y otra índole para la última.

Las publicaciones, forma de citación estatuida por la Ley, a fin de dar las más amplias oportunidades a todo aquel que crea tener un interés o derecho en el inmueble a sanear, tiene deficiencias, porque es un sistema de publicidad escrita. Por ser de naturaleza escrita, su alcance está limitado a un sector de la población, es decir, a aquellos que saben leer. Esta irregularidad viene a chocar con la realidad de que nuestro país posee un alto índice de analfabetismo, predominantemente en las zonas rurales, donde encontramos la mayor parte de terrenos sin sanear.

En consecuencia, proponemos, y así lo reseñamos en el desarrollo del trabajo, que se cree un sistema de difusión radial del Aviso de Requerimiento, Auto de Emplazamiento y de Fijación de Audiencia, a fin de que los analfabetos e incluso las personas que saben leer, pero que están imposibilitadas de recibir un periódico por lo alejado de su residencia, tengan igual oportunidad, y con ello no salgan perjudicados; consiguiéndose con esta medida darle mayor eficacia a las publicaciones, y se cumplan los deseos del legislador de reconocer derechos, no de despojar.

En otro orden de ideas, en cuanto al proceso no administrativo, debemos puntualizar las notas siguientes:

De la audiencia, diremos que el juicio tiene un carácter público y contradictorio, por lo que la participación de los reclamantes es amplia y sin limitación. El ministerio de Abogado no es obligatorio y se puede comparecer en la audiencia sea o no citado por su nombre. Igual amplitud existe en relación a las pruebas. Estas pueden ser orales o escritas.

La prueba testimonial es usada, y así lo admite la misma Ley, para probar la posesión adquisitiva. Asimismo, se admite para probar las ventas verbales o de boca, realizadas entre campesinos; que envuelvan parcelas; que la cuantía de la venta no sea elevada y que la prueba sean sometidas en el curso de un proceso de saneamiento.

En el sentido antes expuesto, afirmamos que si la intención del legislador al estatuir sobre la aceptación de las ventas de "boca" fue beneficiar a los campesinos de escasos recursos, la venta de boca debe admitirse cuando el comprador sea campesino de escasos recursos económicos, sin tener en cuenta el vendedor. Entonces, después de la consideración precedente, podemos decir que los elementos necesarios para aceptar una venta de "boca" se resumen en la siguiente forma:

- A) Que por lo menos el comprador sea campesino;
- B) Que se trate de parcela;
- C) Que la cuantía no sea elevada; y
- D) Que sea un proceso de saneamiento donde se trate de hacer valer la venta verbal.

Además, sobre la audiencia, debemos significar que en la misma existe una nota relevante digna de considerar. Del artículo 80 de la

Ley de Registro de Tierras, se infiere que los interrogatorios, a diferencia del Derecho Común, pueden hacerse de forma directa, lo cual es más fácil y práctico.

El principio de interrogatorio directo, que es desconocido por muchos juristas y jueces, es herencia del Sistema del derecho anglosajón, que en su sentido práctico ha influido para que el interrogatorio en materia de tierra responda a un mecanismo que hace menos complicado el proceso de saneamiento en la parte que corresponde a la audiencia, y contribuye a que las cosas sean más fáciles para los reclamantes que pretenden probar sus derechos frente al Estado propietario originario.

Respecto a las sentencias de los Tribunales de Jurisdicción Original y su valor jurídico, nos identificamos con el criterio sustentado por el Licenciado Prestol Castillo, que las considera simples proyectos, sujetos a convertirse en verdaderas sentencias, cuando se consume la Revisión de Oficio.

Por ser las sentencias en cuestión simples proyectos, es por lo que constituyen, en cierta forma, motivos para hacer más lento el procedimiento de saneamiento. En razón de ello, propugnamos porque la Revisión de Oficio no sea obligatoria para todas las Decisiones de Jurisdicción Original. A las excepciones a la regla de la obligatoriedad estatuida por la Ley se debe agregar otra. Creemos que el Tribunal Superior de Tierras bien puede dar crédito a una Decisión de Jurisdicción Original que haya estatuido acerca de un saneamiento donde no se produjeron discusiones de derechos y que no se determinaron herederos. Con esta medida se lograría distribuir, entre los Tribunales menores de Tierras, algunos de los poderes casi absolutos del Tribunal Superior de Tierras, pues por lo menos en la circunstancia planteada las sentencias de Jurisdicción Original, como Tribunal de primer grado, tendrían valor inmediato y definitivo, lo cual sería demostración de una tímida confianza para con los Jueces Residentes. En fin, además la medida contribuiría a facilitar la circulación de los expedientes y a descongestionar los archivos de los Tribunales que se encuentran abarrotados de expedientes con decenas de años sin fallar.

Cuando la sentencia final de saneamiento adquiere la Autoridad de la Cosa Juzgada, afirmamos que el saneamiento concluye, aunque para muchos doctrinarios el final de éste sea al llegar el Primer Registro.

Somos defensores de la tesis expuesta, porque seguir la opinión contraria es atentar contra el principio de la cosa juzgada, y por ende, desconocer el justo Efecto Aniquilativo de las sentencias de saneamiento con Autoridad de cosa juzgada.

No podemos considerar el intervalo a partir de la sentencia final de saneamiento hasta la transcripción del Decreto de Registro, o sea, Primer Registro, como continuación del proceso de saneamiento, sino como una etapa intermedia administrativa, que aunque es consecuencia de éste, está divorciada de lo que es el saneamiento en sí mismo, el cual es un proceso fundamentalmente contencioso, y no administrativo.

Esta situación intermedia entre el saneamiento y el Primer Registro, como ya hemos visto, es bastante delicada, porque es de proyección para el Certificado de Título, y es donde se comienza a delimitar los campos entre lo que es un terreno registrado y no registrado; donde surge otra delicada situación que pone aparentemente de frente a la Ley y a la Jurisprudencia. En este último sentido, puntualizamos que tomamos partido a favor de la Jurisprudencia, pues la misma, aunque de difícil interpretación, ofrece una solución bastante práctica al problema, haciendo una interpretación ecléctica de la propia Ley y sus artículos 6 y 190, cuando establece que los terrenos son registrados a partir de la sentencia definitiva, pero que el procedimiento a seguir para darle publicidad a los actos relacionados con el inmueble es el de los terrenos no registrados, es decir, la transcripción.

En cuanto al segundo aspecto central de este trabajo, el Certificado de Título, el mismo ha sido tratado de forma delimitada, que llamamos Certificado de Título originado por el Primer Registro, el cual al estudiarlo en sus caracteres y naturaleza es la proyección de los demás que posteriormente puedan surgir por transacciones entre interesados.

Este Certificado del Primer Registro, al igual que los que le subsigan presenta características propias, reconocidas por la Doctrina, la Ley y la Jurisprudencia.

Somos de opinión de que tres son los caracteres del Certificado de Título: Irrevocabilidad, Inmutabilidad e Imprescritibilidad. Esta tesis es contraria a la mayoría de la Doctrina y al mismo criterio de la Jurisprudencia. Ambas asimilan los dos primeros caracteres, con lo

cual no estamos de acuerdo porque los términos son diferentes en esencia y en consecuencia.

En el mismo orden, establecemos que sólo la irrevocabilidad y la inmutabilidad admiten excepciones, pero nunca la imprescritibilidad. Estas excepciones son: El Recurso de la Revisión por causa de Fraude y las Leyes números 5924 y 6087 del año 1962, para la irrevocabilidad, y la Revisión por Error Material, para la inmutabilidad.

Finalmente afirmamos que el Certificado de Título presenta un valor jurídico legal, que se corresponde con la misma naturaleza de la sociedad capitalista; sociedad de Oferta y Demanda, en la cual las operaciones crediticias bancarias y demás actividades de la esencia misma del sistema económico en que vivimos, exigen la garantía de un documento legalmente protegido por el Estado; que se baste a sí mismo; que tenga fuerza ejecutoria y que le dé movilidad a las operaciones inmobiliarias.

Es pues, que al considerar ambos puntos de la Legislación de Tierras, ratificamos la hipótesis de que conseguir el Certificado de Título para un terreno no registrado es dificultoso, en razón de que el proceso de saneamiento es lento y largo. Por tales motivos, recomendamos que se haga una revisión seria en los mecanismos que componen el proceso de saneamiento, a fin de que éste sea más acelerado, y por ende sea más fácil la consecución del Certificado de Título, lo cual respondería a las necesidades de orden público que le dieron origen, y para lo cual fue creado.

NOTAS

1. República Dominicana. *Ley de Registro de Tierras con sus modificaciones*. Santo Domingo, R.D., Publicaciones América, S. A., 1978, pág. 5.
2. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 22 de noviembre de 1938*; B.J. 340, págs. 732-733.
3. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 9 de Agosto de 1932*; B.J. 265, pág. 18.
4. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 17 de Noviembre de 1967*; B.J. 684, pág. 2207.
5. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 31 de Enero de 1940*; B. J. 354, pág. 52.
6. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 9 de marzo de 1934*; B. J. 284, págs. 5-6.

7. Ruiz Tejada, Manuel Ramón. *Estudio sobre la Propiedad Inmobiliar en República Dominicana*. Ciudad Trujillo, R.D. Editora El Caribe, C. por A., Publicaciones de la Universidad de Santo Domingo, 1952, pág. 281.
8. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 1ro. de Abril de 1955*; B. J. 537, págs. 678-679.
9. Ruiz Tejada, Manuel Ramón. *Op. Cit.* pág. 296.
10. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 17 de octubre de 1969*; B. J. 707, pág. 5061.
11. Alvarez Sánchez, Arístides. *Legislación de Tierras*. El Caribe del 27 de Mayo de 1967, Núm. 6,669, parte III, pág. 6-A.
12. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 31 de Octubre de 1958*; B. J. 555, pág. 2223.
13. Alvarez Sánchez, Arístides. *Op. Cit.* El Caribe del 8 de Julio de 1967, Núm. 6,705, Parte III, pág. 6-A.
14. Ruiz Tejada, Manuel Ramón. *Op. Cit.* pág. 201.
15. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 23 de Marzo de 1944*; B. J. 404, págs. 1400-1401.
16. Idem.
17. Ruiz Tejada, Manuel Ramón. *Op. Cit.* págs. 315-316.
18. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 5 de octubre de 1962*; B.J. 627, pág. 1515.
19. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 4 de noviembre de 1970*; B. J. 720, pág. 2493.
20. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 30 de sept. de 1952*; B. J. 506, págs. 1769-1770.
21. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 30 de noviembre de 1977*; B.J. 804, pág. 2292.
22. Suprema Corte de Justicia. *Sentencia del 23 de diciembre de 1975*; B.J. 781, pág. 2667.

BIBLIOGRAFIA

OBRAS

- BONILLA ATILES, J.A. *Legislación de Tierras Dominicana. El Sistema Torrens*. 2da., ed. Santo Domingo, R.D., Librería Dominicana, 1974. 555 pp.
- ENGELS, FRIEDRICH. *Origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado*. 217 pp.
- GONZALEZ CANAHUATE, ALMANZOR. *Recopilación Jurisprudencial integrada de las Decisiones de la Suprema Corte de Justicia de la Rep. Dominicana*. Años 1975 y 1976. Santo Domingo, Rep. Dominicana, 1977. 90 pp.
- MACHADO, PABLO A. *Jurisprudencia Dominicana, 1960-1976*. Tomos I y II, Santo Domingo, Ed. Universidad Autónoma de Santo Domingo, R.D. 1977. 766 pp. 1560 pp.

----- *La Jurisprudencia de Tierras en la Era de Trujillo, años 1939-1958.* Tomos I, II y III, Ciudad Trujillo, R.D., Ed. Dominicana, 1958. 753 pp., 1040 pp. 1671 pp.

PRESTOL CASTILLO, FREDDY. *Jurisprudencia de Tierras en la Era de Trujillo.* Ciudad Trujillo, D.N., Rep. Dominicana, Ed. del Caribe, C. por A., 1957, 450 pp.

PROUDHON, PEDRO J. *¿Qué es la propiedad?* 3 ed., Buenos Aires, Argentina, Ed. Proyección, 1973. 353 pp.

RUIZ TEJADA, MANUEL RAMON. *Estudio sobre la Propiedad Inmobiliar en República Dominicana.* Ciudad Trujillo, R.D. Ed. El Caribe, C. por A., Publicaciones de la Universidad de Santo Domingo, 1952. 446 pp.

TAVAREZ, FROILAN. *Código de procedimiento Civil y Legislación Complementaria.* 4 ed. Santo Domingo, R.D. Ed. Stella, 1969. 340 pp.

TERRERO PEÑA, PLINIO. *Código Civil de la República Dominicana.* 2da. Ed. Gráficas Meri Industria, Madrid, España, 1971. 518 pp.

LEYES

Ley Número. 1542, sobre Registro de Tierras, 11 de octubre de 1947, G.O. Núm. 6707, 7 de noviembre de 1947.

Ley Núm. 5924, sobre Confiscación General de Bienes, 26 de mayo de 1962, G.O. Núm. 8660, 9 de junio de 1962.

Ley Núm. 6087, que dispone la devolución a sus legítimos propietarios o sucesores de inmuebles, que por ejecución de sentencias por delitos políticos atribuidos por la tiranía Trujillista, fueron adjudicados al Estado Dominicano, 30 de octubre de 1962, G. O. Núm. 8709, del 10 de noviembre de 1962.

JURISPRUDENCIA DOMINICANA.

S.C.J. Sentencia del 22 de noviembre de 1938. B.J. 340

----- Sentencia del 9 de agosto de 1932, B.J. 265

----- Sentencia del 17 de noviembre de 1967. B.J. 684

----- Sentencia del 31 de enero de 1940. B.J. 354

----- Sentencia del 9 de marzo de 1934. B.J. 284

S.C.J. Sentencia del 1ro. de abril de 1955. B.J. 537

----- Sentencia del 17 de octubre de 1969. B.J. 707

----- Sentencia del 31 de octubre de 1958. B.J. 555

----- Sentencia del 23 de marzo de 1944. B.J. 404

----- Sentencia del 5 de octubre de 1963. B.J. 627

----- Sentencia del 4 de noviembre de 1970. B.J. 720

----- Sentencia del 30 de septiembre de 1952. B.J. 506

----- Sentencia del 30 de noviembre de 1977. B.J. 804

----- Sentencia del 23 de diciembre de 1975. B.J. 781

----- Sentencia del 12 de mayo de 1968. B.J. 690

----- Sentencia del 30 de noviembre de 1945. B.J. 424

----- Sentencia del 25 de marzo de 1952. B.J. 500

----- Sentencia del 8 de mayo de 1970, B.J. 714

----- Sentencia del 22 de diciembre de 1936. B.J. 317

----- Sentencia del 23 de Junio de 1966. B.J. 667

ARTICULOS DE PERIODICOS

ALVAREZ SANCHEZ, ARISTIDES. *Legislación de Tierras*. El Caribe del 27 de mayo de 1967, Núm. 6,669, parte III, p. 6-A.

PRESTOL CASTILLO, FREDDY. *Consideraciones sobre la Revisión Art. 124, Ley de Registro de Tierras*. Listín Diario 30 y 31 de enero de 1978, Núms. 21,812 y 21,813, Parte I, p. 6.