

Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra

**Vicerrectoría Académica CSTA
Decanato de Postgrado
Área de Ciencias Jurídicas**



**Trabajo de Investigación Final para optar por el título de Magíster en Derecho
Inmobiliario**

Maestría en Derecho Inmobiliario

*Estudio comparativo del Sistema Registral Inmobiliario Dominicano con otros países:
España, Suiza y Australia*


**Sustentante:
Ariella Adames Rojas (2003-5168)**

**Asesor de contenido:
Iñigo Mateo Villa**

**Asesor metodológico:
Jesús Elías Michelén E.**

**Santo Domingo
Noviembre, 2017**

“Declaro, en mi calidad de autora de esta obra que cedo de manera formal, gratuita, permanente y absoluta a la PUCMM todos los derechos patrimoniales, de forma no exclusiva, que ostento sobre mi creación, pudiendo expresamente la PUCMM explotarla a su mejor conveniencia, recibiendo si así fuere el caso, regalías por usos onerosos; que como autora exonero a la PUCMM de cualquier responsabilidad por reclamos en contra de lo creado y que autorizo a que la misma sea protegida mediante las vías que a tales fines establece la ley, indicando siempre mi calidad de autora”.


Ariella Adames Rojas, 2003-6168

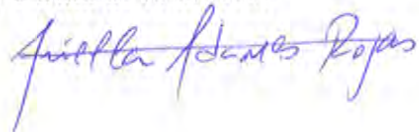
A Jesús, el Cristo por ser mi amigo y aliado

Agradecimientos:

Agradezco infinitamente a los amigos que me ayudaron en todo este proceso de investigación. Que me llevaron de las manos, me dieron su orientación, aliento y soporte cuando no se veía claro y me había equivocado. Gracias infinitas por su entrega y compromiso por nuestra causa, mi tesis, especialmente a Don Iñigo Mateo Villa y al profesor esmerado Jesús Elías Michelén Embarek, sin ellos no hubiera podido lograrlo, gracias.

Yo, Ariella Adames Rojas, a través del presente documento, autorizo a la Biblioteca de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra a reproducir total o parcialmente mi tesis, tanto en soporte físico como digital, y a ponerla a disposición del público, mediante cualquier medio conocido (físico, en línea) o por conocer. Cualquier reproducción de este documento no debe ser para uso comercial o de lucro.

Fecha: 18/12/2017 Firma de la autora:



Contenido

Estudio comparativo del Sistema Registral Inmobiliario Dominicano con otros países: España, Suiza y Australia

Introducción.....	1
--------------------------	----------

Capítulo I

1.1 Aspectos preliminares: el derecho de propiedad y su importancia.....	3
---	----------

Evolución del Sistema Registral Inmobiliario Dominicano

1.2 El Sistema Registral Inmobiliario Dominicano al amparo de la Ley 1542 de Registro de Tierras	7
1.3 El Sistema Registral Inmobiliario Dominicano al amparo de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.....	14

Capítulo II

El Registro y los Sistemas Registrales en el derecho comparado

2.1 El Sistema Registral australiano.....	23
2.2 El Sistema Registral suizo.....	25
2.3 El Sistema Registral español.....	28
2.4 El Sistema Registral dominicano.....	33

Capítulo III

Los principios registrales desde una óptica comparatista

3.1 Principio de Legalidad.....	40
3.2 Principio de Especialidad.....	45

3.2.1 El Deslinde de fincas en el periodo 2009-2014 según la jurisprudencia dominicana.....	63
3.3 Principio de Legitimidad.....	73
3.4 Principio de Publicidad.....	80
3.5 Principio de Fe Pública Registral.....	89
3.6 Principio de Tracto Sucesivo.....	97
3.7 Principio de Inscripción.....	101
3.8 Principio de Prioridad.....	112
3.9 Principio de Rogación.....	119
3.10 Algunas reflexiones sobre el concepto de finca.....	124
Conclusión.....	131
Bibliografía.....	135
Anexos.....	138

Resumen

La presente investigación versa sobre un estudio comparativo de los sistemas registrales propuestos: dominicano, suizo, español y australiano. Con la finalidad de estudiar desde una perspectiva comparatista sus contenidos, rasgos esenciales y fisonomía de manera tal que nos permita tener una visión completa de cada modelo registral estudiado. Tomando en consideración los principales principios registrales que los definen y explican y que son la base de la seguridad del comercio inmobiliario. Este trabajo surge de la inquietud sobre si nuestro sistema registral inmobiliario comparte rasgos característicos de otros sistemas de vanguardia que se constituyen en paradigmas por su solidez y eficacia al proteger al tercero inmobiliario garantizando de este modo las inversiones y el tráfico jurídico de inmuebles. Nos proponemos desvelar a través de un estudio comparativo las debilidades del modelo registral dominicano, tomando como referencia otros sistemas modernos y avanzados. Amparándonos en la doctrina nacional e internacional, tanto como en nuestra jurisprudencia y la de los sistemas utilizados de referente. Veremos a lo largo del presente estudio que nuestro sistema cuenta con adecuadas figuras y técnicas, coincidiendo en muchos aspectos con los modelos: suizo, español y australiano. No obstante, la debilidad en la consecución de la seguridad jurídica preventiva y en los problemas relativos a los linderos y en las superposiciones de fincas.

Estudio comparativo del Sistema Registral Inmobiliario Dominicano con otros países: España, Suiza y Australia

Introducción

El propósito fundamental de nuestro trabajo es hacer un estudio comparado de los principios registrales y su funcionamiento procesal en los sistemas: dominicano, suizo, australiano y español, revelando las características y naturaleza de cada sistema. También estudiaremos la evolución del sistema registral dominicano, señalando los escollos y deficiencias que hemos ido superando a lo largo del tiempo. Así como dilucidar las carencias, características e imperfecciones de nuestro sistema. Es nuestro interés revelar los puntos de coincidencia y divergencia del modelo registral dominicano con los modelos propuestos como referencia. Para tales propósitos nos hemos servido de la doctrina y jurisprudencia local y extranjera.

Nos proponemos describir, analizar y comparar el modelo registral dominicano a la luz de los sistemas de España, Suiza y Australia con la finalidad de conocer de manera integral nuestro modelo y establecer la similitudes y diferencias con los sistemas registrales de estos países, considerados como los sistemas más eficientes y eficaces en la protección del titular del derecho de propiedad como en la protección del tercero registral que se informa en el registro para invertir y realizar transacciones inmobiliarias.

Para tales fines hemos estructurado la presente investigación de la manera siguiente: un capítulo preliminar en el cual disertamos sobre la importancia del derecho de propiedad pues los sistemas registrales toman como base o primera inscripción el derecho real por antonomasia que es el de propiedad, sobre el cual se constituyen el resto (servidumbres, usufructos, hipotecas, etc.).

En el primer capítulo, exponemos la evolución del sistema registral dominicano al amparo de la legislación anterior, la Ley 1542 de Registro de Tierras y bajo la normativa actual la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. En su desarrollo abordaremos la realidad

dominicana de los terrenos comuneros y la estigmatizada figura de las Constancias Anotadas.

En el segundo capítulo estudiaremos los distintos sistemas registrales objeto de esta investigación, explicando su naturaleza, características y rasgos y señalaremos sus debilidades y fortalezas.

En el capítulo tercero abordamos los principios registrales que definen y conforman cada sistema. Deteniéndonos de manera pormenorizada en el principio de especialidad o determinación por su importancia e incidencia en el logro de la finalidad de los sistemas registrales: garantizar la seguridad jurídica, protegiendo al tercero registral, a través del principio de inoponibilidad o fe pública registral.

Al abordar el principio de especialidad, estudiaremos la jurisprudencia dominicana en el periodo 2009-2014 para observar la manera en que los jueces dominicanos aplican este principio, exponiendo los problemas más comunes que se presentan en el deslinde de fincas. Finalmente, hacemos una breve reflexión sobre el concepto de finca desde la realidad española.

Capítulo I

1.1 Aspectos preliminares: el derecho de propiedad y su importancia

El derecho de propiedad organizado a través del Registro Público de la Propiedad, reviste una gran importancia por sustentar la economía de los pueblos¹, el mismo se encuentra consagrado tanto en la normativa nacional como internacional. La Constitución dominicana del 13 de junio 2015, consagra el derecho de propiedad en el artículo 51, el cual establece que:

El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes (...) Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la ley. En caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de Defensa, la indemnización podrá no ser previa.

Por su parte, la Declaración Internacional de Derechos Humanos, consagra en su artículo 17, el derecho de toda persona a la propiedad: “Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”. Esta misma carta de derechos establece en el acápite 2 del mismo artículo que “nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”, con lo que queda prohibida la expropiación forzosa por parte del Estado de la propiedad privada de los individuos, sin una causa justa y sin la debida indemnización del afectado por tal medida.

Retomando la Carta Magna dominicana, nos damos cuenta que “el Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada”. Por lo que es de interés nacional titular los terrenos que carecen de la debida inscripción en el Registro de la Propiedad. Debido a que es través de la inscripción de los derechos que el Estado tutela y garantiza el derecho de propiedad. Según se evidencia del principio IV de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Pues sólo de esta

¹ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2da. Ed. (Granada: Editorial Comares, 2006), 4.

manera, dichos propietarios tendrán acceso al crédito² y a la movilidad territorial, redundando todo esto en desarrollo económico y beneficio para el país. También, el Código Civil dominicano, indica en el artículo 544 sobre la propiedad que “es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos”.

De igual manera, la doctrina social de la Iglesia Católica, reconoce en el derecho de propiedad, una reafirmación de la libertad humana. La Iglesia, afirma que el derecho de propiedad es un derecho natural, que se deriva de la misma naturaleza humana del hombre conferida por Dios, quien hizo al ser humano dueño de los bienes de la naturaleza y les encargó administrarlo para su provecho³. La visión de la Iglesia está basada en la verdad de la palabra de Dios de que “*Dios ha creado los bienes de la tierra para todos los hombres*”⁴. De igual manera, la Iglesia afirma que es saludable, tanto para la vida privada del ser humano como para el propio Estado, poseer bienes. De este modo, condena la ideología del comunismo como sistema político, ya que el mismo es una alienación del hombre al no responder con su naturaleza dada por Dios⁵.

En la historia de las ideas políticas autores de la Edad Media como Santo Tomás de Aquino, consideraron de igual modo que es saludable el derecho a la propiedad privada, por su eficacia, ya que permite un mejor y más sabio uso de los bienes⁶. Por su parte John Locke, pensador liberal del siglo XVIII, consideraba que el fundamento de la propiedad privada se encontraba en que la misma era el fruto del trabajo de cada ser humano, de su actividad productiva. Así, el hombre y la mujer transforman con su trabajo, el bien común de la naturaleza, en su propiedad privada, gracias a su esfuerzo y habilidades, convirtiéndolos en su bien propio⁷. Según Locke, el derecho de propiedad, materialización

² Eduardo Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica*. (Santa Fe de Bogotá- Colombia: Editorial Temis, S.A., 1997), 26.

³ Carta Encíclica *Rerum Novarum*, del Sumo Pontífice León XIII, sobre la situación de los obreros, http://w2.vatican.va/content/leo-xiii/es/encyclicals/documents/hf_l-xiii_enc_15051891_rerum-novarum.html (consultada el 16 de julio de 2017).

⁴ Fernando Guerrero, *La Propiedad*. (Madrid: Biblioteca de Autores Cristianos, de EDICA, S.A., 1979), 5.

⁵ Carta Encíclica *Rerum Novarum*, del Sumo Pontífice León XIII, sobre la situación de los obreros, http://w2.vatican.va/content/leo-xiii/es/encyclicals/documents/hf_l-xiii_enc_15051891_rerum-novarum.html (consultada el 16 de julio de 2017).

⁶ Jean-Marc Piotte, *Les Neufs clés de la modernité*. (Canada: Quebec Amérique, 2001), 93.

⁷ Jean-Marc Piotte, *Les Neufs clés de la modernité*. 93.

del derecho a la propiedad, es una expresión de libertad de los individuos, los cuales tienen derecho a adquirir y poseer inmuebles, de la manera más absoluta posible.

Otros pensadores como Egidio Colonna han considerado el derecho de propiedad como trascendente y han reconocido su finalidad social. Este autor, influido por la filosofía de Aristóteles en lo relativo a su planteamiento sobre la adecuación de los medios a los fines, en el sentido de que “el valor y la legitimidad de un medio dependen del fin a que sirve”⁸, sentó las bases de la teoría de la función social de la propiedad, tomando en cuenta, la adecuación de los medios para la consecución de fines nobles y útiles. De ahí que el Estado, podrá intervenir en el goce y disfrute del derecho de propiedad de las personas, limitando este derecho, cuando con tales medios, pudiere servirle a la nación a través de causas de utilidad pública.

La limitación del derecho de propiedad por parte del Estado, con fines sociales, es un deber del Estado, frente al cual, al titular del dominio, sólo le corresponde recibir la justa indemnización tras el debido justiprecio por la expropiación por parte del Estado. El fundamento de la expropiación de la propiedad privada por parte del Estado, está basado en la filosofía política de Juan Bodino, el cual concebía la inviolabilidad de la propiedad privada como una “limitación moral del soberano”⁹, y entendía que para enajenar la propiedad privada el Estado necesitaba el consentimiento del propietario. Concebía el derecho de propiedad como sagrado. Este autor plasmó en su teoría política que el Príncipe, refiriéndose al Estado actual, no era el dueño del dominio público y que en consecuencia no puede enajenarlo. Si bien estas ideas de Bodino, procuraban más bien establecer límites al poder del soberano frente a la esfera privada de los súbditos, su teoría ha servido de fundamento para trasgredir el derecho de propiedad de los particulares por parte del Estado, por causa justificada de utilidad pública. Cabe destacar, que de acuerdo a su filosofía el derecho de propiedad estaba circunscrito al ámbito familiar y no tenía, el enfoque individual que tiene este derecho en la actualidad, tal como lo refleja la Constitución dominicana y los tratados internacionales de derechos. Para Juan Bodino, el derecho de propiedad es un valor fundamental de la familia, base del Estado. El mismo consideraba al

⁸ George H. Sabine, *Historia de la Teoría Política*, Revisada por Thomas Landon Thorson (México D.F: Fondo de Cultura Económica, 1945), 223.

⁹ George H. Sabine, 320.

Estado como “gobierno de familia”¹⁰ y consideraba a la propiedad como un atributo de la familia, a la cual era inherente.

La propiedad inmobiliaria es un activo en el patrimonio de los sujetos de derechos que permite fomentar la circulación¹¹ de las riquezas así como incentivar las inversiones inmobiliarias. Es indudable la importancia que tiene la propiedad inmobiliaria en la economía y el comercio. La misma permite al propietario de la tierra, finca o inmueble obtener préstamos ofreciendo una garantía. Lo que redundará en beneficio no sólo del propietario del inmueble sino del Estado, al lograrse de este modo la movilización de capitales¹². Es decir, que la base del desarrollo económico es el acceso al crédito y éste debe ser tutelado por el Estado, con miras al desarrollo económico, el cual se evidenciará en el desarrollo de la clase productiva y mercantil. De igual modo, protegiendo y garantizando el derecho de propiedad, se desarrollará el sistema financiero de la nación¹³.

La normativa inmobiliaria dominicana, establece como principio que todo derecho de propiedad debidamente registrado es perpetuo, en consecuencia nadie podrá perder su derecho, por ninguna causa, salvo si el derecho perime por sí mismo, a causa de ruina o deterioro, o alguna catástrofe. De lo dicho antes, podemos colegir que el legislador dominicano, reconoció la importancia de la propiedad inmobiliaria y le atribuyó al Estado, el deber de tutelar la propiedad registrada, protegiendo al titular inscrito y al comercio inmobiliario, a través de la creación de una apariencia de seguridad jurídica. De tal manera, que es posible visualizar el Registro de la Propiedad de inmuebles como “un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico...”¹⁴.

Según podemos deducir de lo expuesto hasta aquí, el rol del Estado debe ejercerse como una respuesta de respaldo y garantía al derecho de propiedad. A la vez que se constituye en un interés del mismo, con carácter de orden público, otorgar dicha protección y garantía del dominio de los derechos reales sobre inmuebles, por lo que ello representa para el desarrollo económico de la nación. Para la consecución de sus fines, el Estado debe

¹⁰ George H. Sabine, *Historia de la Teoría Política*, Revisada por Thomas Landon Thorson, 316.

¹¹ Eduardo Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica*, 26.

¹² Eduardo Caicedo Escobar, 26.

¹³ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 2.

¹⁴ José Antonio Álvarez Caperochipi, 6.

apoyarse en un Registro de la Propiedad inmobiliaria, que ofrezca la necesaria seguridad en la tenencia de la tierra. Por ello, los ingentes esfuerzos y energías que se han vertido en el país para establecer y organizar la institución del Registro de Títulos dominicano. Los pueblos a lo largo de la historia, desde sus distintas realidades históricas, sociales y culturales han comprendido la importancia de contar con un Registro de Inmuebles eficiente y expedito, de acuerdo a las exigencias de los tiempos y de una sociedad que se desarrolla económicamente de manera rápida, y por lo tanto necesita de un servicio público registral que satisfaga adecuadamente sus demandas y necesidades.

Evolución del Sistema Registral Inmobiliario Dominicano

1.2 El Sistema Registral Inmobiliario Dominicano al amparo de la Ley 1542 de Registro de Tierras

Los terrenos comuneros son el resultado del esquema social y económico de aquellos tiempos, en el cual los hatos de ganadería constituían grandes extensiones de terrenos baldíos, sin delimitación, lo que ocasionó la creación de límites sin el debido control de las autoridades, donde no había reclamación de colindantes ya que estas extensiones de terreno no eran próximas¹⁵. La Orden Ejecutiva No.511 en su capítulo preliminar, define los Terrenos Comuneros o Sitio Comunero:

Se entenderán que significan predios indivisos de terrenos que pertenezcan, o que se digan pertenecer, a dos o más personas, cuyos derechos estén representados en acciones denominados “pesos”, u otras unidades que más bien guarden relaciones al valor o derechos proporcionales que al área del terreno perteneciente a dichas personas o reclamada por ellas...

A causa de los terrenos comuneros, ocurrían en el país en aquél entonces grandes fraudes producto de la fabricación de títulos, lo que ocasionaba un caos en la tenencia de la tierra¹⁶. Era de interés nacional del Gobierno Militar estadounidense, a través de la Orden Ejecutiva No. 511, la mensura y partición de los terrenos comuneros, ya que era necesario

¹⁵ Historia de los Terrenos Comuneros de la República Dominicana, DR. Wenceslao Vega Boyrie, P.91, http://www.clio.academiahistoria.org.do/trabajos/clio162/Clio_2000_No_162-05.pdf (consultada el 16 de julio de 2017).

¹⁶ Arístides Álvarez Sánchez, *Estudio de la Ley de Tierras*. 2da. Ed. (Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Tiempo, S.A., 1986), 148.

garantizar las inversiones norteamericanas en el país a través de la creación de ingenios azucareros.

Se habían realizado esfuerzos a través de la legislación, para erradicar el problema de los terrenos comuneros. Estos esfuerzos se materializaron con la Ley sobre División de Terrenos Comuneros del 21 de abril de 1911, con la cual se pretendió la partición y la regularización de los problemas de indivisión que ocasionaban dichos terrenos. De igual forma, existió la Ley del 1 de junio de 1912 que ordenaba la inscripción de títulos de bienes raíces y la Ley del 20 de mayo de 1885, para el Registro de Documentos Judiciales y Extrajudiciales, las cuales quedaron derogadas, por la Orden Ejecutiva No. 511, en lo que se refería a los títulos materiales de bienes raíces. Lo que se pretendió fue resolver el problema de los terrenos comuneros al amparo de una única normativa, la Ley de Registro de Tierras, la cual instauraba en el país los principios del Sistema Australiano Torrens.

Por aquellos tiempos regía en el país el Sistema Ministerial Francés. En este sistema era necesario transcribir en la Oficina del Conservador de Hipoteca, los títulos materiales traslativos de la propiedad inmobiliaria, siendo la transcripción necesaria para hacer el derecho real oponible a terceros. No obstante, el Sistema Ministerial Francés, era un sistema de depósito de títulos, cuya única virtud era hacer inoponible a los terceros los títulos que no figuraren transcritos¹⁷ en la Conservaduría de Hipotecas. De igual manera, bajo este sistema, las cargas y afectaciones que no estuvieren debidamente transcritas, no afectaban a terceros, con lo cual se estableció la inexistencia de cargas y gravámenes ocultos.

En virtud de la Orden Ejecutiva No.511, se tomaron varias medidas de orden público, entre ellas, exigir a los notarios públicos presentar una lista de los documentos y actos notariales que estuvieren relacionados con derechos de propiedad sobre inmuebles, ya que era de interés nacional. El artículo 40 de esta Orden Ejecutiva, establecía que:

(a)Tan pronto como sea promulgada esta Ley, será deber de todo notario público, o de cualquier alcalde que haga las veces de notario público hacer una lista exacta en triplicado de todos los documentos y actos notariales de toda índole que tenga en su poder, salvo los testamentos de personas vivas que se relacionen con títulos de propiedad inmueble... con la

¹⁷Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario* (Madrid: J. San José, S.A., 2008), 77.

obligación de depositarla en la oficina del Conservador de Hipotecas de la cabecera de provincia en la cual radique la común en que dicho notario tiene autoridad y actúa....

De igual modo, el mismo artículo establecía que:

(b) Tan pronto como se promulgue esta Ley, y en un periodo que no exceda de 30 días después de su promulgación, será deber del secretario de cada Ayuntamiento Comunal, o de la persona que actúe en su lugar, transmitir en paquetes bien cerrados y dirigidos al Conservador de Hipotecas de la provincia en que se encuentra ubicada la común, todos los protocolos y registros, además de todos los documentos y expedientes que se relacionen con ellos, y que se encuentren en poder del Ayuntamiento.

Asimismo, se indicaba que:

(c) Tan pronto como se promulgue esta Ley, y en un periodo que no exceda de 60 días después de su promulgación, será deber de todo Agrimensor Público transmitir en paquetes bien cerrados, a secretario del Tribunal de Tierras en la ciudad de Santo Domingo, todos los libros de Registro de Actas de Mensura llevados por él de acuerdo con las disposiciones del artículo 29 de la Ley de Agrimensura. Los agrimensores públicos que residan fuera de la ciudad de Santo Domingo enviarán los paquetes por correo, certificados....

Con estas medidas el gobierno puso en manos de los Registradores de Títulos, los documentos originales relativos a la propiedad inmueble.

Como puede verse de la lectura del artículo 42 de dicha Orden:

Será deber del Conservador de Hipotecas, o de la persona que le sustituya, acusar recibo en cada copia de la lista a que se refiere el artículo 40 (...) El Conservador de Hipotecas archivará cuidadosamente en su oficina los documentos y expedientes juntos con el duplicado de la lista, y enviará inmediatamente por correo, certificado, al secretario del Tribunal de Tierras en la ciudad de Santo Domingo, el triplicado de dicha lista.

La Orden contemplaba que hasta tanto sean nombrados los Registradores de Títulos, las funciones de Registrador, las haría el Conservador de Hipotecas. Una vez nombrado el Registrador de Títulos correspondiente, el cargo de Conservador de Hipoteca dejaría de existir. Era deber del Registrador de Títulos, inspeccionar todos los actos notariales encontrados en los archivos del Conservador de Hipoteca. Y debía enviar una copia de la relación hecha de estos documentos al Secretario del Tribunal de Tierras y guardar una copia para sí. Como parte del interés del gobierno de titular a los propietarios de terrenos sin registrar, el Tribunal Superior de Tierras tenía la facultad de determinar los terrenos que deberían sanearse con prioridad. Por su parte los agrimensores designados para la mensura de dichos terrenos, tenían pleno poderes de actuación de inspeccionar el terreno y solicitar

información para realizar los trabajos de mensura. Una vez las tierras declaradas de orden público mensuradas, el Fiscal del Tribunal de Tierras debía requerir a los dueños, poseedores, y reclamantes de dichos terrenos indicándoles que los mismos, según indica el artículo 567 de la Orden Ejecutiva No. 511, “deberán quedar saneados y adjudicados los títulos de propiedad sobre dichos terrenos por exigirlo así el interés público”. El aviso de emplazamiento¹⁸ debía publicarse en la Gaceta Oficial o en un periódico de circulación nacional.

El Sistema Registral Inmobiliario dominicano inicia su historia al amparo de la Ley 1542 de Registro de Tierras, si bien esta normativa, en materia registral fue precaria y adolecía en su texto de los importantes principios registrales, que constituyen la base del Registro de la Propiedad. De igual modo, no contemplaba las técnicas y procedimientos registrales necesarios, que viabilizan la materialización de los fines del registro. Del objeto de la Ley se colige que la misma tenía la finalidad de “registrar todos los terrenos que forman el territorio de la República, las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos, y los otros derechos reales que puedan afectarlos...”. De la lectura de este artículo se revela la creación del Registro de la Propiedad, como una institución encargada de organizar y publicar los derechos reales sobre las fincas registradas. De acuerdo a la Ley 1542 de Registro de Tierras, el terreno se consideraba registrado cuando se transcribía el Decreto de Registro emitido por el Tribunal de Tierras, en el cual constaba el derecho de propiedad, por parte del Registrador de Títulos quien lo transcribía en un Certificado

18 “A (insértense aquí los nombres de todas las personas que parezcan estar interesadas, y los de los dueños de terrenos colindantes que se conozcan), y a todos a quienes pueda interesar: “Por cuanto, por medio de un requerimiento, el Secretario de Fomento ha pedido a dicho Tribunal que sean saneados y adjudicados los títulos de los terrenos que a continuación se expresan, o de las diferentes parcelas de los mismos. Por tanto, queda Ud. citado para comparecer a la sesión del Tribunal de Tierras que se celebrará en _____, en la provincia de _____, el día _____ de _____ de 19 _____ a las _____ con el fin de presentar cualquiera reclamación a que pueda Ud. tener derecho sobre dichos terrenos o parte de ellos, y las pruebas que tenga en apoyo de dicha reclamación.

(Insértese una descripción de los terrenos.)

“A menos que Ud. comparezca ante dicho Tribunal a la hora y en el lugar ya indicados, se tomará nota de su rebeldía, y se adjudicarán y se determinarán los títulos de los terrenos de acuerdo con el requerimiento, y según las pruebas que se presenten ante el Tribunal, y quedará Ud. para siempre privado del derecho de impugnar dicho requerimiento o, cualquier decreto, sentencia o fallo que se dicte en este asunto.

“Certifico _____, Juez de dicho Tribunal,
el día _____ de _____, de 19 _____.

“DOY FE:

Secretario del Tribunal.”

expedido a nombre del titular o los titulares del inmueble. El Tribunal de Tierras tocaba muchas veces el procedimiento registral de los inmuebles, según revela el artículo 7 de dicha Ley: “El Tribunal de Tierras tendrá competencia exclusiva para conocer: 1^{ro} de los procedimientos relativos al saneamiento y registro de todos los terrenos, construcciones y mejoras permanentes...”. Con la entrada en vigencia de la Ley 1542 de Registro de Tierras coexisten en el país, hasta nuestros días, una dualidad de sistemas que rigen la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana: el Sistema Torrens, para inmuebles registrados y el Sistema Ministerial Francés, para inmuebles no registrados, los cuales se transcriben en la Conservaduría Hipotecas. Esta dualidad de sistemas produce un choque jurídico a la hora de ejecutar determinados créditos. Es el caso de los privilegios, reglamentados por el Código Civil dominicano.

Bajo el Sistema Ministerial francés, el Código Civil dominicano establece un orden para el cobro de los créditos. Sin embargo, en virtud del principio de prioridad registral, que establece la máxima: “primero en el tiempo, primero en el derecho”, tendrá preferencia para la ejecución del mismo, el acreedor que haya inscrito primero en el registro. Con lo que se evidencia que el Sistema Torrens que rige para inmuebles registrados, deroga el derecho común en esta materia. La preferencia de lo inscrito sobre lo que no figura en el registro, es una creación germánica¹⁹, que trasciende el derecho civil en lo atinente a los privilegios. Los privilegios especiales tendrán preferencia sobre los generales, que no figuren inscritos, otorgando de este modo, importancia al rango de la inscripción de que gocen aquéllos, en virtud de la prioridad con que acceden al registro.

La Ley 1542 de Registro de Tierras no contemplaba los principios registrales que constituyen la base del Sistema Australiano Torrens, lo que evidenciaba un lamentable vacío legal en cuanto a este importante aspecto. Del análisis de la misma se destacan algunas figuras que conformaban y revelan un sistema registral incompleto e insuficiente, de cara al logro de la seguridad jurídica estática y dinámica²⁰, es decir la seguridad del derecho del titular inscrito y la del tráfico inmobiliario. La finalidad de dicha ley de

¹⁹ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 138.

²⁰Publicidad Registral. Sus fines, Revista Notarial de Córdoba, (39-40, 1980). Luis Moisset de Espanés, P. 5, <https://drive.google.com/file/d/0Bx1q4B0ROLzftUZZLWVOQzBPNkU/view> (consultada el 16 de julio de 2017).

deslindar los terrenos comuneros de aquél entonces, evidencia la fuerte influencia australiana del sistema, al requerir que todo derecho registrado debía ampararse en un plano aprobado por el órgano competente²¹. Esta ley de igual modo contemplaba algunos aspectos concernientes al ámbito registral tales como la creación de las oficinas del Registro de Títulos. Y la figura del Certificado de Título nació con esta normativa. Así lo indica el artículo 168 cuando indica que:

Se denominará Certificado Original de Título al 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 transferencia del derecho de propiedad de inmuebles registrados.

No sólo el registro emitía el Certificado Original, sino que al propietario se le expedía un duplicado de dicho Certificado, en virtud del artículo 170 de la ley: “El Duplicado del Certificado de Título será una copia fiel del original...”. Esta normativa sirvió de base, para la creación del mito, extendido hasta nuestros días, de que el valor del derecho de propiedad sobre un inmueble radica en el duplicado del Certificado de Título expedido al propietario, y no en la inscripción que del derecho realiza el registrador. Esta particularidad del Sistema Torrens ha llevado a la doctrina a preguntarse, sobre el valor de este título formal con relación a la inscripción del derecho de propiedad en el registro. Y se ha afirmado que: “el grado de identificación entre el título y el derecho es el problema ontológico del Registro de la Propiedad”²². La expedición al propietario de un duplicado del Certificado Original es uno de los rasgos característicos del Sistema Australiano Torrens, que se fundamenta en la idea de la emisión de un título²³ que acredita el derecho de propiedad del titular.

Considerar que la garantía de un sistema registral dado, radica en el Duplicado del Certificado de Título expedido por el registrador y no en la inscripción misma del derecho, es una idea errada. Debido a que es la inscripción la que por la fuerza legitimadora del derecho inscrito ofrece protección al titular de los derechos registrados, dejando sin la debida garantía a aquellos derechos que no figuran inscritos. O dicho de otra manera, lo que

21 Wilson Gómez, *Derecho Inmobiliario Registral: Introducción a su estudio*. 3ra. Ed. (República Dominicana: Editorial Claridad., 2007), 30.

22 José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 7.

23 José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 17.

brinda protección a los derechos del propietario, es la inscripción que el mismo haga de su derecho, y no el duplicado del Certificado de Título expedido a su favor.

La sentencia de la 3^{ra} Sala de la Suprema Corte de Justicia de fecha 25 de julio 2012 muestra lo que acabamos de exponer con relación al valor atribuido en nuestro sistema al Duplicado del Certificado de Título y si se quiere al Original de ese duplicado que custodia la Jurisdicción Inmobiliaria. En esta sentencia la Corte de Casación afirmó "... No es menos cierto, que esa protección y garantía debe estar avalada por la legalidad y legitimidad del documento que le da fundamento...". Como puede verse de esta lectura, el principio de legalidad y legitimidad la Suprema Corte de Justicia lo identifica con el Duplicado de Certificado de Título expedido al titular.

Es una realidad que la emisión de este duplicado por parte del registro da pie a fraudes como la falsificación del papel que da fe del derecho previamente inscrito. Así como a otras modalidades de engaño, tales como la solicitud al registro de la emisión de un nuevo Duplicado del Certificado Original por pérdida del anterior, con fines de burlar el Sistema. De igual modo, atribuirle al Duplicado del Certificado de Título un valor que no tiene, revela un diseño defectuoso de nuestro sistema registral, heredado de la normativa anterior. A parte del procedimiento registral que conlleva emitir un nuevo duplicado por pérdida del anterior, cancelando el original para emitir otro.

De igual modo, la sentencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de fecha 7 de abril del 2010 muestra esta falsa creencia, al atribuirle al Certificado de Título la fuerza legitimadora que sólo es producto de la inscripción y que a ésta pertenece. En nuestro medio, la cancelación de un Certificado de Título por disposición de un magistrado se asimila a desconocer el asiento de la inscripción de titularidad que le dio origen. Opinamos que asumir solamente el folio real contentivo de la inscripción como la prueba de los derechos inscritos, mejoraría considerablemente la gestión de nuestro sistema registral. Lo que significaría suprimir el coste de la papelería de los Duplicados de los Certificados de Títulos y de las certificaciones de los demás derechos reales accesorios.

Las ventas de porciones de terreno, se remontan a la Orden Ejecutiva No.511. En efecto, el artículo 99 de dicha Orden establecía que:

Cualquier dueño que desee traspasar su dominio absoluto sobre un terreno registrado, o cualquiera porción del mismo (las negritas son nuestras), hará una escritura de traspaso, que el cedente o el cesionario presentará al Registrador de Títulos. También el artículo 100 indicaba que: “Cuando la escritura de dominio absoluto comprenda solamente una porción del terreno descrito en un Certificado de Título, el Registrador de Títulos registrará también un nuevo certificado, y expedirá el duplicado correspondiente a favor del cedente, como dueño, por la porción que quede sin traspasar.

Esta práctica perpetuada bajo el régimen de la Ley 1542 de Registro de Tierras, iba en contra de la esencia misma del Sistema Torrens. No obstante, la normativa contemplaba como deber del registrador, retener el Certificado de Título del disponente, hasta tanto fuere hecha la debida subdivisión del inmueble. La práctica evidenció que este artículo fue letra muerta, ya que una vez traspasada la porción de terreno, la parte interesada no realizaba la subdivisión correspondiente. Lo que provocó la reproducción vertiginosa de las Constancias Anotadas, en perjuicio y en contra de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario del país, así como también de los principios más fundamentales del Sistema Torrens.

1.3 El Sistema Registral Inmobiliario Dominicano al amparo de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario surgió como una necesidad de adecuar el ordenamiento jurídico existente a las demandas y exigencias de la sociedad actual. La reforma nace fruto de la necesidad de dotar al sistema de la capacidad de dar respuestas ágiles a los usuarios del mismo. Todo ello, con miras a fortalecer y fomentar el desarrollo económico y crear un clima favorable para las inversiones nacionales y extranjeras. Fue una reforma integral, que conllevó la adopción de un nuevo marco legal, amparado en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, así como de reglamentos complementarios, dictados por la Suprema Corte de Justicia. De igual modo, conllevó una reestructuración de la planta física del antiguo edificio de la Jurisdicción de Tierras, y una nueva gestión de los Recursos Humanos. También dicha reforma significó la simplificación de algunos procesos judiciales en aras a la descongestión de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Esta nueva normativa se propuso reforzar la aplicación del Sistema Torrens, instaurado con la normativa anterior. La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario contempla diez importantes principios rectores, que guiarán su interpretación y aplicación. Es una ley marco, que es escueta en procedimientos, dicta más bien directrices que serán interpretadas de acuerdo a sus principios. Dicha ley se propone regular el registro de los derechos reales sobre los inmuebles del territorio nacional. Fiel a la herencia del Sistema Torrens, la ley actual considera al Estado Dominicano como el dueño originario de todos los inmuebles de la República y erige al Estado como el garante de los derechos reales inmobiliarios registrados. Es una ley imperativa²⁴, como se infiere en su principio V que establece: “en relación con derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta ley...”. En materia de inmuebles registrados, la Ley de Registro Inmobiliario se impone en todas las circunstancias.

Los importantes principios registrales que contempla la Ley de Registro Inmobiliario y sobre los cuales se implementa el sistema de publicidad inmobiliaria, tal como indica el principio II esta Ley, son: especialidad, legalidad legitimidad y publicidad. Los cuales configuran el Sistema Registral Inmobiliario Dominicano, junto a otros más, no menos importantes, que estudiaremos más adelante. Estos principios constituyen el fundamento del sistema registral dominicano.

Mediante la reforma se buscaba dar coherencia a las disposiciones legales del ordenamiento y unificar criterios en cuanto a su aplicación e interpretación a pesar de los diversos órganos con los que cuenta la Jurisdicción Inmobiliaria, a saber: la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original. Se crearon más de quince oficinas de Registro de Títulos²⁵ diseminadas en todo el territorio nacional. Era necesario acercar el sistema a los usuarios, eficientizando los procesos y descentralizando las actuaciones de los diversos órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria. Para tales propósitos se crearon unidades operativas adecuadas, adaptadas a la finalidad del sistema. Se

²⁴ Salvador Jorge Blanco, *Introducción al Derecho* (Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones Capeldom, 1997), 123

²⁵ Gisela Hernández Hernández, *Registro de Inmuebles (170 preguntas sobre la Ley de Registro Inmobiliario y sus normas complementarias)*, Santo Domingo, Rep.Dom: Impresora Soto Castillo), 177.

implementaron novedosas tecnologías para la mensura y demás procesos técnicos y para el tratamiento interno de los documentos. Así como también se implementaron mejoras en los medios formales de la publicidad. La reforma conllevó la creación de un marco legal satisfactorio, que toca aspectos técnicos, registrales y judiciales. También procuró la uniformidad de criterios al interpretar la norma.

Otro aspecto importante de la Ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos es que la misma procura reducir y eliminar las Constancias Anotadas, las cuales constituyen un germen de litigios y controversias, y producen inseguridad en el comercio, debido a que amparan derechos no individualizados en un acto de levantamiento parcelario, y cuya ubicación y linderos son dudosos, cuando no inexistentes. El Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, instituido por la Resolución No. 517-2007, modificado por Resolución No. 1737-2007, del 12 de julio de 2007, tiene como finalidad erradicar las Constancias Anotadas, exigiendo la subdivisión del inmueble o su afectación al régimen de condominio si se pretende transferir una porción de parcela que se encuentra sustentada en un Certificado de Título. De igual modo, se proponía regular las Constancias Anotadas existentes, permitiendo la emisión de una Constancia Anotada, siempre que se tratase de una transferencia por única vez de la totalidad del inmueble. Se contempló un plazo de dos años, para regularizar, los actos o documentos judiciales sobre transferencia de porciones de parcela. A partir de la entrada en vigencia de este reglamento, las transferencias parciales de porciones de parcela, quedaron prohibidas.

De igual modo, se emitió el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, por Resolución No. 355-2009 del 5 de marzo de 2009, que procuraba determinar e individualizar las porciones de parcela amparadas en Constancias Anotadas. También, el Reglamento para la Actualización Parcelaria y Registral de Inmuebles Complejos por Resolución No. 3461-2010, del 9 de diciembre de 2010, que procuraba la actualización parcelaria y registral de inmuebles complejos. Los cuales, según el artículo 3 de dicho Reglamento, eran inmuebles que resultaban de un proceso de operación técnica, o modificación parcelaria, cuyos derechos se amparaban en Constancias Anotadas, con existencia de caminos, calles y amanzanamientos y cuyos límites de las posesiones eran identificables sin dificultad. Este Reglamento pretende dar respuesta a aquellos casos en

que no fuera posible realizar una Regularización Parcelaria, por la gran cantidad de Constancias Anotadas existentes.

Capítulo II

El Registro y los Sistemas Registrales en el derecho comparado

La función jurídica fundamental que realiza el registro respecto de la propiedad inmobiliaria inscrita es conceder la oponibilidad de la titularidad inscrita frente a todos, de manera que únicamente el transmitente del titular actual podrá dejar sin efecto la inscripción y sólo por causas que resulten del título traslativo (nulidad o anulabilidad por falta de capacidad, representación, error en el consentimiento, rescisión, resolución, revocación, etc.) Pero desde el punto de vista económico el Registro de la Propiedad produce un efecto esencial y es el de complementar la información en un mercado, el inmobiliario, de información incompleta, de manera que ambas partes contratantes puedan tener la misma información jurídica sobre el activo sobre el que pretenden realizar negocios.

De lo primero resulta que el registro, concebido como institución, tiene una función legitimadora²⁶ del derecho de propiedad pues el adquirente de persona inscrita que, a su vez, inscriba, será tenido por dueño. El registro se concibe como una institución económica fundamental que reduce los costes de transacción al facilitar el acceso a la información jurídica del activo. También permite la cognoscibilidad de las cargas, gravámenes y demás afectaciones que pudieran recaer sobre los inmuebles. Tal y como está concebido, es una referencia para las políticas estatales de planeamiento rústico o urbano²⁷. También para la identificación por parte del Estado de los propietarios de los inmuebles y de las cargas y gravámenes que pesan sobre los mismos con miras a su expropiación para el cumplimiento de las políticas de prestación de los servicios públicos que necesita la comunidad y para la redistribución de la renta²⁸.

²⁶ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral* (Valencia: Tirant lo Blanch,) 2006, 18.

²⁷ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 4.

²⁸ José Antonio Álvarez Caperochipi, 2da. Ed 5.

El registro tiene distintas denominaciones, tales como “Registro Inmobiliario, Registro de los derechos inmobiliarios, Registro predial, Registro de los derechos reales, Registro jurídico real”²⁹. Por otra parte, puede estudiarse desde ópticas distintas, como “institución jurídica, como oficina, como conjunto de libros y también como servicio público”³⁰. El registro como conjunto de libros, no sólo se refiere a libros físicos, sino que abarca, de acuerdo, a los tiempos actuales, las modernas bases de datos que contienen los asientos registrales de dominio y de derechos accesorios al mismo.

El registro concebido como oficina, hace referencia al lugar físico donde reposan los libros y se practican los asientos y demás situaciones de trascendencia jurídico-real³¹. Partiendo de esta concepción, se ha interpretado cierto control público por parte del Estado de la oficina del registro ya que garantiza el derecho de toda persona de acceder a la información sobre los estados jurídicos-registrales de las propiedades, para tomar conocimiento de los actos que crean, declaran, transmiten, modifican o extinguen derechos reales inmobiliarios. Según la naturaleza de lo que se pretende registrar, la doctrina ha clasificado los registros como de “hechos o derechos”³².

El registro, como sistema de ordenación de la propiedad tiene un procedimiento y una lógica interna, que determinará el estado registral³³ de los derechos. De manera tal, que al registrar derechos, amparados en los títulos que se someten, el registro le otorga un estatus dentro de la estructura del sistema, que impedirá ver a los derechos de manera aislada y discordante, y los mismos gozan de un orden y una prioridad³⁴, entre los demás derechos inscritos. Podríamos decir, tomando en cuenta lo dicho anteriormente, que el registro determinará el puesto registral³⁵ de los derechos que entren al sistema y también su posición o rango dentro del mismo. La posición o rango de los derechos permite ordenar los créditos garantizados con inmuebles y facilitar los procedimientos de ejecución de las

²⁹ Eduardo Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica*, 23.

³⁰ Eduardo Caicedo Escobar, 25.

³¹ Eduardo Caicedo Escobar, 23.

³² Eduardo Caicedo Escobar, 28.

³³ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 121.

³⁴ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, 122.

³⁵ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, 122.

garantías. En otros casos, excluirá derechos que sean incompatibles con lo que está previamente inscrito como es el caso de una doble venta³⁶, ya que no se permiten titularidades distintas del mismo inmueble.

El papel fundamental del Registro de la Propiedad en el desarrollo económico de los pueblos, hace que el mismo sea considerado como una institución económica³⁷. Al brindar seguridad jurídica al comercio de los inmuebles, dinamiza la economía fomentando las riquezas y el crecimiento económico de las naciones. También facilita al fisco perseguir las cargas tributarias³⁸. El registro así concebido, tiene como fin último la protección del tercero registral³⁹, de igual modo ofrece garantía, al desconocer cargas ocultas y derechos no inscritos que pudieran afectar el derecho registrado. De manera tal, que debido a su importancia, el Estado debe procurar un registro eficiente y eficaz que le permita cumplir su finalidad de garante de la seguridad del comercio. Es necesario, a estos fines, que el mismo sea fiable, atribuyéndole a la inscripción⁴⁰ efectos jurídicos sustantivos que se revelan en la garantía que ofrece sobre la titularidad del propietario.

La seguridad jurídica también tiene que ver con la publicidad de las cargas y gravámenes de todo tipo que pudieran afectar al inmueble. En ese sentido, es necesario que el registro refleje los detalles urbanísticos, fiscales y medioambientales de las fincas, por eso se habla de registro íntegro e integrado⁴¹, el cual permite obtener toda la información de interés sobre los inmuebles, sin necesidad de acudir a otras instituciones estatales. De lo que se trata es que el Registro Inmobiliario refleje la realidad física, económica, social, jurídica y fiscal de las fincas. Un registro con estas características, además de las tecnologías que debe necesariamente implementar, para lograr la rapidez de la información publicitada, reduciría grandemente los costes de transacción. Ya que el acceso al mismo

³⁶ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, 122.

³⁷ Los Sistemas Registrales en el Mercado Inmobiliario e Hipotecario, Javier Gómez Gállego. P. 371-402. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2929592> (consultada el 22 de julio 2017).

³⁸ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 9.

³⁹ José Antonio Álvarez Caperochipi, 266.

⁴⁰ Los Sistemas Registrales en el Mercado Inmobiliario e Hipotecario, Javier Gómez Gállego. P. 371-402. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2929592> (consultada el 22 de julio 2017).

⁴¹ Los Sistemas Registrales en el Mercado Inmobiliario e Hipotecario, Javier Gómez Gállego. P. 371-402. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2929592> (consultada el 22 de julio 2017).

sería fácil, sin necesidad de intermediarios para cerciorarse del estado jurídico de los inmuebles y de las demás cargas que le pudiesen afectar.

Ante la necesidad de proteger el derecho inscrito y garantizar la seguridad del comercio inmobiliario, debido a la importancia que ello tiene para el crecimiento económico, como hemos señalado, los pueblos tratan de resolver problemas idénticos⁴²: garantizar el tráfico inmobiliario. Para lograr estos propósitos se auxilian de los sistemas registrales, los cuales se refieren no solamente: “a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción (...), sino también en lo concerniente a la protección de los terceros.”⁴³. Es así como los sistemas registrales explican los registros de la propiedad y les dan fisonomía, atribuyéndole efectos importantes a la inscripción de los derechos, dependiendo de las características de cada sistema. Algunos sistemas atribuyen diferentes efectos a la inscripción. Por lo que la incidencia del principio de oponibilidad difiere en los sistemas.

Los sistemas registrales desde sus distintas concepciones y visión de organización de la propiedad disponen de métodos, formas y procedimientos para la organización del registro. De este modo, habrá sistemas de oponibilidad y de fe pública registral, como el español, suizo, australiano y el sistema dominicano. En algunos sistemas el inmueble determina la forma de organización del registro. Así en un sistema de folio real, las fincas serán el eje de la mecánica registral, por el contrario, si lo es el titular del derecho, será un sistema de folio personal. De igual modo, la técnica de la toma de razón del derecho, hacen que el mismo sea considerado de transcripción o de inscripción. También, en algunos sistemas la materia inscribible viene determinada por la ley, mientras que en otros la voluntad de las partes determina lo inscribible en el registro. Finalmente, cada sistema cuenta con un procedimiento registral que viene configurado por los principios registrales, los cuales son parecidos en cada sistema.

Otros modelos, se basan en la presunción de exactitud de lo publicado, en los cuales la inscripción determina el grado de garantía que ofrece el sistema a los terceros, es el caso

⁴²Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 74.

⁴³ Américo Atilio Cornejo, *Derecho Registral* (Buenos Aires: Editorial Astrea, 2001), 17.

de los sistemas: español, suizo y australiano. En estos sistemas lo que no figura inscrito en el registro, no tendrá efecto jurídico frente a los terceros ni entre las mismas partes⁴⁴. La legislación dominicana contempla de igual modo la presunción de exactitud de los derechos, lo que implica proteger al tercero que contrata confiado en la información del registro, si bien este principio no cuenta con plena eficacia en nuestro sistema.

De igual manera, otro rasgo distintivo de los sistemas registrales, lo es la técnica utilizada para practicar el asiento de los derechos que entran al registro. Dichas técnicas determinarán, si el sistema es de transcripción en el cual la calificación es casi nula, o si por el contrario es un sistema de inscripción, como es el caso de España, Suiza, Australia y la República Dominicana. En estos sistemas la calificación es determinante para inscribir el derecho. El registrador extraerá del título presentado, la información más relevante y sólo ésta será publicada. Por otro lado, dependiendo de la naturaleza de los actos inscribibles, los sistemas pueden ser de *numerus apertus*, como el español o de *numerus clausus*. Este aspecto hace alusión a la posibilidad para las partes de crear derechos reales⁴⁵ en virtud de la autonomía de la voluntad o si por el contrario los derechos reales vienen previamente concretizados por el legislador.

Los sistemas se asemejan en las técnicas y procedimientos empleados en el tratamiento de los derechos sobre inmuebles que ingresan a la oficina del registro. Esta situación hace que sea posible un estudio comparado, que nos permita dilucidar sus ventajas, teniendo en cuenta sus principios registrales, técnicas y procedimientos. Es lo que se ha llamado “vocación comparatista del derecho registral”⁴⁶. Esta tendencia comparatista de la disciplina registral inmobiliaria, queda patentizada en la Carta de Buenos Aires, que contiene las directrices fundamentales del derecho registral inmobiliario, así como en los diversos Congresos Internacionales de Derecho Registral.

Si bien un Estado moderno no se concibe sin un registro de la propiedad organizado, pues como hemos visto es un instrumento de generar riquezas. Y no obstante, su

⁴⁴ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 72.

⁴⁵ Manuel Medina de Lemus, *Derecho Civil de Bienes, Derechos Reales e Inmobiliario Registral*, Tomo I (Madrid: Dykinson, S.L., 2003), 46.

⁴⁶ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, 69.

incontestable importancia y utilidad, algunos autores opinan que es peligroso identificar la propiedad con el registro, de la cual éste no es sino un medio de publicitarla. Pues la propiedad es un fenómeno anterior al registro que tiene que ver con “el arraigo del hombre a la tierra”⁴⁷. De tal manera que el registro no define la propiedad, si bien la protege, dependiendo del valor y fuerza que cada sistema otorgue a la inscripción. Esta visión considera al registro como una técnica que permite en base a principios previamente establecidos organizar la propiedad y publicitarla, a los fines de producir efectos jurídicos en el comercio inmobiliario frente a los terceros.

Para entender un sistema registral determinado, es preciso analizar sus principios, los cuales constituyen la base del mismo. De igual forma, precisar en cada sistema el valor asignado a la inscripción de los derechos, como venimos señalando. Este rasgo es fundamental, ya que de esto dependerá la eficacia y seguridad del sistema⁴⁸. También, se requiere identificar la forma en que cada sistema organiza la propiedad, es decir, si utiliza un criterio de organización por fincas o se hace valer de un fichero personal. Este aspecto determinará, la facilidad del tratamiento de los inmuebles dentro del sistema. De igual modo, habrá que tomar en cuenta, si se trata de un sistema de transcripción o de inscripción, dependiendo de si se copia el título in extenso en los libros registrales, o si por el contrario sólo un extracto del documento presentado al registro. El cual contiene los datos más relevantes del negocio jurídico. Es importante determinar, si el sistema es de *numerus apertus* o *numerus clausus*.

Deberá tomarse en cuenta de igual modo, la forma en que se transmite la propiedad, que hace alusión a la suficiencia del consentimiento para transmitir el dominio o a la teoría del título y el modo en el sistema español. Otro aspecto importante a tomar en cuenta es la manera de gestionar la oficina registral y el régimen de responsabilidad de los registradores, así como el criterio de su escogencia para acceder a la función registral. Por igual si la inscripción es facultativa u obligatoria. Como si se trata de una inscripción declarativa o constitutiva. Se precisa evaluar las técnicas de cada sistema, como puede ser si es posible

⁴⁷ José Antonio Álvarez Caperochipi, 262.

⁴⁸ Los Sistemas Registrales en el Mercado Inmobiliario e Hipotecario, Javier Gómez Gállego. P. 371-402. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2929592> (consultada el 28 de agosto 2017).

negociar los rangos, establecer si se disminuyen los costes de transacción, como el grado de litigiosidad. En resumen, estos aspectos nos permitirán determinar los aportes de cada sistema a la seguridad jurídica, así como determinar qué es lo que a fin de cuentas otorga seguridad al dominio y demás derechos reales.

2.1 El Sistema Registral Australiano

El Sistema Registral Australiano, es conocido como Sistema Torrens, en honor a su propulsor el señor Robert Richard Torrens, quien fue irlandés y quiso implementar para los inmuebles en el sur de Australia, el sistema de publicidad de las naves, ya que éstas gozaban de un buen sistema de organización registral y el sistema contaba con una adecuada manera de publicitar los derechos sobre las mismas. Este modelo es adoptado por la mayoría de los países. Algunos sostienen que el Sistema Torrens tiene influencia alemana. El mismo surge de la necesidad de organizar la propiedad sobre las fincas, el cual otorga fuertes efectos a la inscripción de los derechos, y en el cual el Estado garantiza la propiedad mediante la fe pública registral, por lo que el tercero registral está protegido suficientemente. Estas características del sistema Torrens, lo hacen un sistema referente para otros sistemas también eficaces en su finalidad. El mismo incorpora conceptos como la inmatriculación y la figura del seguro de títulos.

La inmatriculación es un proceso de vital importancia en este sistema, y es el mismo sistema que crea esta figura. Mediante ella, se fijan los linderos de las fincas y se configura su plano topográfico, el cual ha de ingresar al registro. Como consecuencia de la inmatriculación, el Estado, a través del funcionario competente emite dos certificados, uno original y un duplicado del original que se entregará a quien resulte dueño del derecho así inmatriculado. La expedición de un certificado al titular ha creado un mito en nuestra materia, que se ha extendido a otros sistemas de concepción australiana, como el sistema dominicano.

Aspectos históricos como la pertenencia de los terrenos a la Corona, permearon la concepción del Sistema Torrens y se constituyó al Estado como propietario originario de las fincas y como garante de los derechos inscritos. Según esta concepción, es el Estado quien otorga el derecho de propiedad originalmente. El sistema Torrens de igual forma se

basa en el principio de especialidad, al exigir la representación gráfica del inmueble en un plano topográfico⁴⁹ en el cual se ampara el derecho que ingresa al registro. El proceso de inmatriculación que incorpora el derecho al sistema, es meticuloso y se lleva a cabo bajo un estricto control de legalidad por parte del Estado, pues una vez inmatriculado el derecho, el mismo es inatacable y se presume exacto, gozando de esta forma de una presunción iuris tantum. También debido a la depuración de los derechos que prevé el sistema, el Estado se responsabiliza en caso de error o inexactitud en la inscripción de los mismos, mediante la creación de un fondo de seguro de títulos⁵⁰ que garantiza una indemnización a los terceros afectados por la errónea atribución de la propiedad. La mecánica registral en el sistema Torrens aplica la técnica de folio real que le permite un mejor manejo en la llevanza de los inmuebles, pues por cada finca se habilita en el registro un folio u hoja en el cual se incorporan las vicisitudes del inmueble, es decir todo lo que le afecta, ya sea carga, gravamen, nota o cualquier otra medida.

Entre las ventajas de este sistema, cabe mencionar que el mismo disminuye los costes de transacción, los litigios sobre la propiedad, y permite una “valoración justa del inmueble en el mercado”⁵¹, fruto de la identificación precisa del inmueble y de la depuración de los derechos que ingresan al sistema. Otra fortaleza de este modelo es que es un registro de derechos con plano de deslinde asociado y que recoge los principios básicos de todo registro responsable de esta naturaleza, a saber: el “mirror principle” (el registro debe reflejar el historial exacto de la finca), el “curtain principle” (inoponibilidad de lo no inscrito) y el “insurance principle” (indemnización en caso de perjuicio por el mal funcionamiento del registro).

No obstante estas ventajas, al sistema Torrens se le critica lo tortuoso del proceso de inmatriculación, por lo que el acceso de los derechos al registro es lento y gradual⁵². Sin embargo, luego de la misma, la cual constituye la primera inscripción, las sucesivas atribuciones de derechos son sencillas y rápidas. Se atribuye como un aspecto negativo del sistema el hecho de que esto pudiese prestarse a fraudes mediante la alteración de los

⁴⁹ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 2006, 17.

⁵⁰ José Antonio Álvarez Caperochipi, 17.

⁵¹ *Sistemas Registrales*, Iván Escobar F. P. 19.
<http://repositorio.uca.edu.ni/2280/1/Sistemas%20Registrales.pdf> (consultada el 22 de agosto 2017).

⁵² José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 17.

documentos bajo firma privada, como la falsificación de firmas, por citar un ejemplo. Por lo que este sistema es deficiente en el control notarial de los actos privados, lo cual constituye una tara en la seguridad jurídica preventiva.

De igual modo, es un sistema rígido frente a las modificaciones de los derechos inscritos y a las correcciones de los mismos⁵³. Otra crítica que se ha elaborado contra el sistema es la “inatacabilidad del título”⁵⁴, el cual se presume exacto como habíamos indicado, lo que pudiera originar que el verdadero titular fuese privado de su derecho, si bien esta inatacabilidad es una presunción iuris tantum. Se le critica a este modelo que mantenga una pluralidad de sistemas registrales tanto provincia respecto de provincia como dentro de la misma provincia, en que junto con el sistema Torrens continúa vigente el antiguo sistema de títulos privados⁵⁵. Igualmente debe criticársele la existencia de una pluralidad de folios con efectos jurídicos diversos (ordinary folio, qualified folio y limited folio), lo que viene a complicar el diseño y comprensión del sistema⁵⁶. El valor concedido a la certificación y también que lejos de ser una simple fotografía del Registro de la Propiedad en un momento dado se emplea como título instrumental necesario para constituir nuevos derechos⁵⁷.

2.2 El Sistema Registral Suizo

El derecho registral inmobiliario suizo tiene sus bases legales en el Código civil del 10 de diciembre de 1907 y en la Ordenanza del Registro Inmobiliario del 22 de febrero de 1910. El sistema Suizo está impregnado en su espíritu del derecho alemán, si bien goza de cierta flexibilidad en cuanto al tratamiento de los actos convencionales con trascendencia jurídico-real, en lo relativo a la causa. En el sistema suizo la causa no es abstracta, sino que deberá de existir. Podemos decir que este sistema es causal, ya que, a diferencia del sistema germánico, en aquél los actos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales deberán tener una causa, sin la cual el registrador de la propiedad no

⁵³ José Antonio Álvarez Caperochipi, 18.

⁵⁴ *Sistemas Registrales*, Iván Escobar F. P. 19. <http://repositorio.uca.edu.ni/2280/1/Sistemas%20Registrales.pdf> (consultada el 22 de agosto 2017).

⁵⁵ Arrieta Sevilla, *El Torrens Title y el Registro de la Propiedad español* (Madrid: Cuadernos de Derecho registral, 2010), 40 y ss.

⁵⁶ Arrieta Sevilla, 46 y ss.

⁵⁷ Arrieta Sevilla, *El Torrens Title y el Registro de la Propiedad español*, 2010, 49 y ss.

inscribirá el derecho, como sí ocurre en el sistema alemán de causa abstracta. En el sistema Suizo se requiere el consentimiento formal para afectar un asiento registral por motivo de cancelación. Es decir, el perjudicado por la cancelación debe dar su consentimiento.

El derecho registral suizo adopta la teoría del título y el modo. A diferencia de los bienes muebles, para los cuales el modo hace referencia a la tradición del bien, para los inmuebles, el modo en este sistema hace alusión a la inscripción de los derechos. Lo determinante será la inscripción y no la tradición. La finca es la unidad registral, por lo que adopta la técnica de folio real para la organización de los derechos inscritos. Esta técnica de organizar los derechos distingue a los sistemas registrales modernos y avanzados. El catastro y el registro están coordinados, lo que ha contribuido al reconocimiento de este sistema por parte de la doctrina comparada, ya que los derechos que ingresan al mismo se encuentran amparados en planos catastrales, como representación gráfica de los derechos inscritos. Contribuyendo de este modo a la coincidencia entre la representación gráfica de las fincas en el plano catastral y lo publicado en el registro, adoptando como logística el archivo de los planos catastrales, los cuales forman parte del registro. El modelo suizo atribuye a la inscripción fuertes efectos, y la misma se caracteriza por ser constitutiva. Lo que obliga al adquirente en virtud de un acto inter vivos a inscribir su derecho si pretende disponer del mismo. El artículo 971 del Código civil suizo indica que: “todo derecho cuya constitución esté legalmente subordinada a una inscripción en el Registro de la Propiedad, no existe como derecho real si esta inscripción no se efectúa”.

En este sistema la inscripción tiene una presunción de exactitud. Otorgando en consecuencia gran protección a los terceros adquirentes que se informan en el registro. Al igual que el sistema Torrens utiliza la inmatriculación como procedimiento por el cual los derechos reales inmobiliarios ingresan al sistema. El sistema es de *numerus clausus*, en consecuencia, sólo ingresarán aquellos actos que la legislación contemple. Según el artículo 657 del Código civil requiere que el título que contiene la causa del negocio jurídico sea auténtico. Lo que contribuye a la materialización de la seguridad jurídica preventiva necesaria en el comercio inmobiliario. De igual modo, el código establece una presunción *iuris et de iure* sobre la cognoscibilidad del contenido del registro. En este sistema además

del derecho de propiedad y los derechos accesorios al mismo, se inscriben derechos personales, como la “opción de compra, retracto, retorno (y) arrendamientos”⁵⁸.

El sistema suizo ha gozado de buena crítica y reputación considerándose como uno de los sistemas más perfectos y exactos, debido a las características del mismo. Para la organización de los derechos inscritos, el registro se sirve de un “Libro Diario de presentación de documentos”⁵⁹, el cual le otorga la prioridad a los derechos que pretenden inscribirse. También disponen de un Libro Mayor. Los registros funcionan en los distritos cantonales estando a cargo de los registradores o conservadores de la propiedad.

Este modelo no le otorga importancia a las condiciones de adquisición del derecho por parte del tercero, por lo que no distingue entre tercero a título gratuito u oneroso. Distinción fundamental en otros sistemas como el español, australiano y dominicano, y sin la cual los mismos no brindan protección a quien adquiere confiado en lo publicado por el registro. El sistema registral suizo inspiró la reforma registral española del 30 de diciembre de 1944.

Como elementos positivos del modelo suizo podemos mencionar que es un registro de derechos con plano de deslinde asociado⁶⁰. En cambio, no existe un sistema único en Suiza sino que el sistema antiguo de ciertos cantones (registro de títulos, por ejemplo, en el caso de cantones franceses) convive con el mejor sistema de registro de derechos; la falta de formación jurídica suficiente de los registradores de la propiedad en comparación, por ejemplo con España, perjudica el sistema, si bien pueden aprovecharse de un sistema más o menos estandarizado de inscripciones a partir de un sistema de *numerus clausus* recogido en su Código civil; la brevedad de las inscripciones (en contraste con España) tal y como se viene haciendo en la República Dominicana produce el efecto de que el registro se convierte en un archivo de títulos, pues aquélla brevedad impide conocer todos los componentes imprescindibles del título; igualmente, la tardía electrificación del sistema

⁵⁸ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 89.

⁵⁹ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, 90.

⁶⁰ Tal y como tiene señalado Mateo Villa.

registrar suizo constituye un desmérito de este sistema (compárese con el sistema español cuya electrificación y digitalización tiene más de quince años)⁶¹.

2.3 El Sistema Registral Español

El sistema español es regido por la Ley Hipotecaria de 1861 de influencia germánica. La misma regula el contenido del derecho hipotecario español, y ha sido objeto de varias modificaciones. No obstante es fiel a la finalidad con la que fue creada: regular la mecánica⁶² del registro y establecer sus efectos frente a los terceros. La denominación de esta Ley se debe a que en un principio se concibió para la publicación de las hipotecas. Así como de las demás situaciones que afectaban al dominio, tales como las servidumbres de paso⁶³ y el usufructo. Era pues necesario lograr la publicidad de los derechos que no se pueden conocer mediante la posesión, porque son de naturaleza distinta al dominio y son en consecuencia accesorios del derecho de propiedad, el cual es un derecho principal. Estos derechos accesorios al dominio sólo tienen eficacia mediante el registro de los mismos. Esta ley reformó de manera radical la antigua legislación española sobre los derechos reales inmobiliarios. El derecho registral español está regido por esta Ley y por su Reglamento Hipotecario del 14 de febrero 1947. Conteniendo el Código civil sólo cuatro artículos⁶⁴ (605 al 608) sobre derecho registral.

Este sistema se rige por la teoría del título y el modo, según los artículos 609 y 1095 del Código civil. El modo hace alusión a la posesión de los derechos, los cuales deberán ser reconocidos por el transmitente, aunque no sea inscrito el derecho, si bien para oponerlo a los terceros deberán inscribirse, logrando de este modo la inscripción la oponibilidad del derecho adquirido. Por otra parte, el título atañe a la causa del derecho, la cual no es abstracta.

⁶¹ Iñigo, Mateo, *Derecho Inmobiliario Registral Suizo*, (Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, 2014), 261 y ss.

⁶² Eduardo Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica*, 106.

⁶³ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 23.

⁶⁴ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 24.

Indicamos anteriormente que el sistema español se corresponde a un registro jurídico. Los derechos inscritos producen fuertes efectos en el comercio inmobiliario, efectos sustantivos, con gran impacto en las relaciones jurídico-reales de los particulares. Por esta razón se opone a aquellos sistemas en los cuales el Registro de la Propiedad no es más que un archivo⁶⁵ que contiene lo depositado por el interesado. Este tipo de registro de depósito de documentos es considerado por la doctrina en oposición a los registros jurídicos, como registros administrativos⁶⁶, en los cuales no existe garantía para las transacciones de los terceros, ya que hay ausencia de calificación por parte del registrador.

El registro llevado por fincas, como es el caso del registro español es considerado como el método más idóneo para la ordenación de los derechos reales en los libros registrales. La razón se debe en parte porque la finca ordinariamente no cambia, sino que son las titularidades sobre los derechos que se van mutando con el paso del tiempo. Por lo que, el folio de cada finca, contendrá todo lo relativo a ella, lo que se traduce en un mejor manejo de los derechos y mutaciones reales de los inmuebles. En virtud del principio de integración registral contenido en el artículo 13 de la Ley Hipotecaria española, los derechos relativos a las fincas, que no figuren en el folio habilitado al respecto se considerarán inexistentes.

En el sistema registral español los derechos nacen al margen del registro, por lo que se le considera como un sistema declarativo de derechos y no constitutivo de los mismos. Sin embargo, el derecho de hipoteca y de superficie deberán ambos ser inscritos para perfeccionarse y producir los efectos jurídicos esperados. Hablar de un registro declarativo no equivale a suponer que la inscripción no legitima⁶⁷ los derechos ni que éstos alcancen su plena eficacia debida a la misma. La inscripción declarativa tiene que ver con que los derechos quedan constituidos con plena eficacia antes de su ingreso al registro. De modo que, si se inscriben es para publicitarlos, y lograr oponibilidad erga omnes. En el modelo español los títulos defectuosos no quedan validados por la inscripción.

⁶⁵ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 109.

⁶⁶ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, 109.

⁶⁷ Manuel Peña Bernaldo de Quirós, *Derechos Reales-Derecho Hipotecario* (Madrid: Universidad Complutense, 1982), 611.

Una vez inscritos los derechos, se configura el estado registral de los mismos, quedando éstos integrados al sistema, el cual le otorgará un rango, que determinará su prioridad. Entendiéndose la prioridad tanto en su aspecto preferente como excluyente, lo que supone que éstos poseen un puesto dentro del sistema que condicionará el ingreso al mismo de futuros derechos reales inmobiliarios. Así para asentar en los libros una nueva titularidad se precisa que conste inscrito el derecho del otorgante (principio de tracto sucesivo), que abordaremos más adelante. De igual modo, el rango de que gozan los derechos inscritos incidirá en el orden de asentar los derechos reales accesorios a los créditos, como las hipotecas y los privilegios.

Los derechos que procuren inscribirse deberán estar contenidos en documento auténtico. Esta particularidad coadyuva al logro de la seguridad jurídica preventiva. Ya que supone una depuración previa de los actos privados inter vivos por parte de los fedatarios, quienes habrán de examinar las formalidades legales a las que están sujetas los títulos. Una vez éstos llegan al registrador de la propiedad, han pasado por el primer filtro de legalidad. De modo que la exigencia de documentación pública de los títulos que pretenden ingresar al registro es una fortaleza del sistema registral español.

En España, tal como en el sistema australiano, suizo y dominicano, se precisa la inmatriculación de la finca para ingresar al registro. El artículo 7 de la Ley Hipotecaria establece que el dominio es la primera inscripción que debe publicar el registro. El sistema registral español, a diferencia de otros sistemas como el suizo y australiano no opera sincronizado con el catastro, lo que equivale a decir que ingresan derechos al sistema registral sin el debido soporte catastral y una declaración de los interesados bastará para el ingreso al registro de las fincas. Esta situación irregular origina derechos inexistentes, al no estar amparados en planos topográficos, linderos inexactos, así como dobles inmatriculaciones de las fincas. Lo que constituye una debilidad del sistema.

La inscripción del dominio se efectuará luego de haberse justificado el derecho de propiedad frente a las autoridades judiciales y obtenido la declaración judicial correspondiente. El derecho una vez inmatriculado goza de la protección y garantía del sistema. El cual asegura una indemnización a quien resulte perjudicado por una inexactitud registral. La provisión de una indemnización por parte del registrador por errores cometidos

al calificar o inscribir los derechos, es otra fortaleza del sistema español. Únicamente indemnizando al afectado por una inscripción, el sistema es garante de los derechos que ingresan al mismo. El artículo 282 de la LH indica que: “no se dará posesión de su cargo a los que sean nombrados registradores, sin que presten previamente una fianza en la forma y cuantía que fijará el reglamento”. El artículo 296 LH establece:

Los registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas y, en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen: 1) Por no asentar en el diario, no inscribir o anotar preventivamente, en el término señalado por la Ley, los títulos que se presenten en el registro. 2) Por error o inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales. 3) Por no cancelar, sin fundado motivo, alguna inscripción o anotación, u omitir el asiento de alguna nota marginal, en el término correspondiente. 4) Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva o nota marginal, sin el título y los requisitos que exige la Ley. 5) Por error u omisión en las certificaciones de inscripción o libertad de los inmuebles o derechos reales o por no expedir dichas certificaciones en término señalado en esta Ley.

Como puede deducirse de la lectura de este texto, sobre el registrador español recae una gran responsabilidad por posibles errores, inexactitudes o dilación en la calificación. Este régimen de consecuencia así establecido fortalece el sistema y ha contribuido a que el mismo sea considerado como un sistema modelo en garantía y en seguridad. Por lo cual, al calificar los títulos el registrador debe ser independiente y autónomo, ya que la calificación es una responsabilidad exclusiva a su cargo. En consecuencia, este funcionario es altamente capacitado y bien remunerado y se establece el ingreso a la función registral en base al mérito a través de un concurso público de oposición. Cabe señalar que las bondades del sistema español también se deben a la peculiar concepción de la gestión de la oficina registral. El servicio registral no obstante ser un servicio público se lleva a cabo con criterios privados, de esta forma se reduce al mínimo la burocracia y se dan respuestas ágiles y eficientes a los usuarios del mismo. En cuanto a qué es inscribible en el registro español, el artículo 2 LH indica que:

En los registros (...) se inscribirán: 1. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. 2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. 3. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a algunos bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. 4. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal

para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. 6. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.

La doctrina española ha adoptado distintas posiciones de manera flexible acerca de si se debe atender a una concepción cerrada de admisión de los derechos que pretenden ingresar al registro, esto es si es un sistema de *numerus clausus* o más bien la voluntad de los particulares es libre para determinar cuáles derechos podrían entrar al sistema, es decir si es un sistema de *numerus apertus*. Los que defienden la doctrina de la libre creación se fundamentan en el artículo 1.255 del Código civil, que plasma el principio fundamental del derecho civil de la autonomía de la voluntad. Las partes son libres para pactar todo cuanto quieran. Se apoyan de igual modo, en el artículo 2 LH “en los registros expresados en el artículo anterior se inscribirán (...) 2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, graven, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y **otros cualesquiera reales**”.

También, el Reglamento Hipotecario en el artículo 7 indica que, “no sólo se inscribirán los títulos (...) sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como **cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho**, modifique, desde luego, o en el futuro, alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales”. Estos textos amparan los argumentos de los que defienden la tesis del *numerus apertus* o de libre creación. Según la cual se inscribirá en el registro los derechos de cualquier naturaleza que incidan en la mutación del dominio, es decir que tengan una trascendencia real⁶⁸.

La antítesis de la postura anterior es la teoría del *numerus clausus* que niega la autonomía de la voluntad de las partes para crear derechos reales inmobiliarios que pretendan ingresar al registro. Sus exponentes interpretan que cuando el artículo 2 LH se refiere a que se inscribirán todos los títulos con trascendencia real, debe suponerse que los mismos se encuentran ya contemplados por el ordenamiento jurídico, como pudiera ser la

⁶⁸Manuel Medina de Lemus, *Derecho Civil de Bienes, Derechos Reales e Inmobiliario Registral*, Tomo I, 47.

prenda⁶⁹. Lo mismo interpretan en cuanto al artículo 7 del Reglamento Hipotecario y sostienen que no resulta imposible que tales títulos con trascendencia real se encuentren previamente establecidos por la legislación, aunque sí reconocen que los mismos pudieran carecer de nominación.

Se ha erigido en España una teoría conciliadora de las dos tesis señaladas más arriba, la cual sostiene que no obstante el derecho creado por las partes con las características de derecho real, tenga trascendencia jurídico-real, es preciso establecer límites a la autonomía de la voluntad al crear categorías de derechos reales, ya que este principio que pone de manifiesto la libertad de los particulares para obligarse sobre lo que consideran les favorece, aplica más bien a los derechos personales y no a los derechos reales, los cuales deberán respetar las normas imperativas que rige el derecho de los bienes inmuebles, debido al impacto que los mismos tienen en el sector económico y político⁷⁰. Por lo que la noción de orden público está presente en nuestra materia.

Dentro de los aciertos del modelo español podemos mencionar que es un registro de derechos, con una doctrina jurídica perfectamente asentada en defensa de la aplicación sin ambages del principio de fe pública registral, tal como contempla el artículo 34 LH y la gran formación jurídica de los registradores, posición a la que se accede tras varias pruebas. En cambio, el Registro de la Propiedad español no tiene plano asociado con deslinde, lo que hace que las fincas queden definidas exclusivamente en términos literarios y no cartográficos, por lo que el objeto del derecho no queda plenamente definido. Esto, no obstante, en la práctica son excepcionales los casos de ilocalizabilidad de las fincas.

2.4 El Sistema Registral Dominicano

El derecho registral inmobiliario en la República Dominicana se inicia con la Orden Ejecutiva No. 511 de fecha 1 de julio de 1920, la cual instituye el sistema Torrens en el país. La Orden Ejecutiva No. 511 al implementar el sistema Torrens incorpora no sólo la

⁶⁹ Manuel Medina de Lemus, 47.

⁷⁰ Manuel Medina de Lemus, *Derecho Civil de Bienes, Derechos Reales e Inmobiliario Registral*, Tomo I, 49.

tutela del derecho de propiedad, sino también brindó protección a los derechos reales⁷¹ accesorios que afectan al derecho principal de propiedad. El sistema dominicano, fiel a la influencia australiana se caracteriza por atribuirle gran importancia al Certificado de Título, cuya exactitud goza de una presunción iuris tantum, es decir está sujeto a impugnación si existen causales de fraude en el proceso de saneamiento. Así como si existen motivos de rectificación debido a un error material en el asiento de inscripción del dominio.

Se ha afirmado, exceptuando los casos mencionados anteriormente, que el Certificado de Título es inatacable e imprescriptible⁷². No obstante, atribuirle al Duplicado del Certificado de Título la condición de imprescriptibilidad, constituye una imprecisión, que se corresponde a una interpretación errónea de nuestro sistema. Ya que lo importante y lo que garantiza el Estado en consonancia con su interés de garantizar la propiedad sobre las fincas, es la inscripción de los derechos y es ésta la que goza de la condición de imprescriptibilidad. A la que se refiere el principio IV de la Ley 108-05 al indicar que “todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”.

Otra característica que se le atribuye al Duplicado del Certificado de Título es la de ser irrevocable una vez emitido. No es que el Certificado expedido al dueño sea irrevocable, sino más bien que la inscripción se mantendrá no obstante cualquier alegato o contestación, salvando las excepciones indicadas anteriormente. En consecuencia, el afectado a causa de la verdad proclamada por el registro, cuando ello se deba a un error imputable al sistema, dispone de una acción contra el fondo de garantía de inmuebles registrados contemplado en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, si bien en la actualidad dicho fondo no está habilitado, constituyendo esto una deficiencia en la aplicación de nuestro modelo, que lo hace alejarse de la concepción de garantía que establece el sistema Torrens.

El sistema dominicano adopta el procedimiento de inmatriculación del sistema australiano, que nuestra legislación denomina saneamiento. En el cual en aras a garantizar

⁷¹ Manuel Ramón Ruíz Tejada, *Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*, (Ciudad Trujillo, R.D: Editora del Caribe, C.POR.A, 1952), 135.

⁷² Manuel Ramón Ruíz Tejada, *Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*, 134.

al tercero que se fía del registro para contratar, se adoptan medidas de depuración del derecho que pretende ingresar al sistema. En ese sentido, el principio de legalidad es un pilar de nuestro ordenamiento, pues el mismo es una garantía de que el derecho que se incorpora al sistema está exento de vicios e irregularidades que pudieran expoliar al verdadero titular de su derecho de dominio.

Otro rasgo fundamental del sistema registral dominicano, que adopta del sistema Torrens, es la organización de un sistema de publicidad de los derechos inscritos, que permitirá a los terceros acceder a la información contenida en los libros registrales relativa la realidad jurídica de las fincas, la cual es imprescindible conocer para evitar sorpresas e incertidumbre en las negociaciones.

Antes de instaurarse el sistema Torrens en el país nos regíamos en materia de inmuebles por el sistema Ministerial Francés. Al amparo del Código Napoleónico adoptado bajo la ocupación haitiana de 1822. Lo peculiar del Sistema Ministerial Francés era la transcripción en la Conservaduría de Hipotecas de los actos inter vivos que contuvieren afectación jurídico-real de los derechos para hacerlos oponibles a todo el mundo.

El sistema Ministerial Francés utiliza para la llevanza de los libros registrales la técnica de folio personal. Lo que equivale a decir que el registro está organizado con relación a los nombres de los titulares de los derechos inscritos. Contrario al sistema Torrens, en el cual la llevanza de los libros se realiza tomando como parámetro el inmueble. La organización del registro por titularidades del dominio produce una demora en la investigación del estado jurídico de los inmuebles, ya que será necesario investigar las adquisiciones anteriores hasta llegar a la última, para determinar si las transmisiones anteriores han sido válidas. Otra tara del sistema Ministerial Francés y por lo cual se le ha considerado como un sistema imperfecto es la ausencia en el mismo de la calificación por parte del conservador de hipotecas, lo que implica una falta de depuración de los derechos transcritos, que se traduce en incertidumbre para los terceros.

En nuestro ordenamiento si se trata de un inmueble registrado, regirá el sistema Torrens, si por el contrario el inmueble no se encontrare registrado, regirá el sistema Francés, cuyo ámbito de aplicación se reduce a los derechos no saneados. El sistema

Ministerial Francés funciona como un depósito de documentos en el cual se considera al Conservador de Hipotecas como un archivero de los títulos que se le someten. Con estas características es fácil darse cuenta que el tercero no goza de la debida protección, ya que adolece de la calificación registral y por consiguiente de la fe pública registral.

La doctrina local ha afirmado que “el grueso de la legislación sobre el derecho de propiedad de los inmuebles (...) son instituciones propias de derecho común...”⁷³. Debido a que las más importantes figuras de trascendencia jurídico-real, como la compraventa, las garantías más comunes en la práctica, hipotecas y los privilegios, las sucesiones, entre otras, corresponden al derecho sustantivo. No obstante, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario contiene importantes y novedosas figuras registrales que sirven como herramientas para la fluidez del comercio y la seguridad del sistema registral inmobiliario dominicano.

Nuestro sistema se define en virtud del principio V de la Ley de Registro Inmobiliario, como un sistema de *numerus clausus*. Dicho principio establece que: “en relación con derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta ley de Registro Inmobiliario”. Con esta disposición la ley se revela imperativa en esta materia, por lo que los pactos privados sobre derechos reales inmobiliarios no podrán contravenir sus disposiciones. En este sentido, el artículo 89, indica que son documentos registrables, aquellos:

(...) que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles. Los que impongan cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre los mismos. Los que dispongan limitaciones administrativas y legales de carácter particular sobre inmuebles, tales como servidumbres, declaración de patrimonio cultural y otras que de alguna manera limitan o restringen la libertad de disposición sobre el inmueble. Los derechos de los condóminos sobre su unidad exclusiva, así como la parte proporcional en las áreas comunes.

Notamos en esta disposición de la ley que la misma se refiere a “documentos registrables”, lo que no es un término del todo exacto debido a que nuestro registro es un registro de derechos. Los cuales se encuentran amparados en los títulos presentados al

⁷³ Ana Evelin Luciano, *La Tenencia de la Tierra nuestra Realidad, derecho, economía y políticas*, (Santo Domingo, Rep. Dom: Servicios gráficos Tito, 2014) 63.

registrador y que contienen la causa del negocio. De forma que lo que realmente se registra en nuestro sistema son los derechos y no los documentos presentados, como pudiera pensarse a raíz de esta disposición legal. No obstante, algunos autores opinan que los registros de derechos son aquellos en los que como en el sistema alemán se registran los títulos en los que consta la transmisión⁷⁴ prescindiendo de la causa.

El registro dominicano tiene naturaleza jurídica debido a que no se limita a informar lo registrado, sino que atribuye a la inscripción importantes efectos sustantivos⁷⁵. No podrá desconocerse lo publicado por el registro, lo cual tiene un carácter de cognoscibilidad⁷⁶. Los derechos se presumen conocidos, si bien no exista un conocimiento real de los mismos por parte de todos. En consecuencia, nadie podrá menoscabar ni usurpar el derecho debidamente inscrito.

El modelo dominicano conserva los títulos que operan mutación jurídico-real. Es oportuno considerar si conservar los títulos formales de los derechos inscritos, es coherente con nuestro sistema registral inmobiliario de carácter constitutivo y convalidante. De acuerdo, al efecto convalidante de los derechos como plasma el artículo 90 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, los mismos al momento de su inscripción y fruto del control de legalidad ejercido por el registrador, quedan convalidados por el sistema, subsanando la inscripción cualquier vicio del cual adoleciera el acto inscrito. O lo que es lo mismo, la inscripción convalida el derecho. La conservación de los títulos formales que amparan los derechos se corresponde más bien a un sistema ministerial, como el sistema francés.

Para fortalecer el control de legalidad de los actos inter vivos que operan mutación jurídico-real, reforzar el papel del notariado sería adecuado, pues la calificación notarial es el primer filtro de los actos convencionales que llegan a la oficina del registrador. Esta función calificadora por parte del notario es un corolario que se desprende del principio de

⁷⁴ Américo Atilio Cornejo, *Derecho Registral*, 9.

⁷⁵ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 110.

⁷⁶ Américo Atilio Cornejo, *Derecho Registral*, 9.

actuación notarial⁷⁷ que establece el compromiso de los fedatarios en la consecución de la seguridad jurídica preventiva.

De igual modo, sería ventajoso para nuestro sistema exigir las escrituras públicas⁷⁸ como único medio de inscribir los actos convencionales que afecten derechos reales inmobiliarios. Esto así, por la seguridad que proporciona el documento público o auténtico frente al documento bajo firma privada, pues en aquél en un sistema notarial de tipo latino, como el nuestro, el notario debe verificar la calidad, capacidad y la causa del negocio jurídico, así como también brindar asesoría a las partes sobre lo pactado. Un título notarial con las características arriba especificadas e inscrito, constituye una garantía.

Como régimen de reparación a los perjudicados por errores en la calificación de los documentos aplicamos la hipótesis del artículo 1382 del Código civil “cualquier hecho del hombre que causa a otro un daño, obliga a aquél por cuya culpa sucedió a repararlo”. Esta responsabilidad de derecho común resulta ser insuficiente para otorgar al sistema seguridad. Debido a que, en nuestro modelo, los registradores no ofrecen fianza como ocurre en España y como hemos mencionado anteriormente el fondo de garantías no está habilitado.

A favor del sistema registral dominicano ha de decirse que es un sistema registral de derechos con plano asociado con deslinde; ahora bien, la brevedad de las inscripciones hace que el registro se convierta en un almacén de títulos, de la misma forma que ocurre en Suiza. Igualmente, los problemas de corrupción asociados a la creación de títulos notariales, las superposiciones y desplazamientos de fincas y las Constancias anotadas han supuesto la falta de idoneidad de este modelo para la materialización de sus fines.

Capítulo III

Los principios registrales desde una óptica comparatista

Hemos señalado la vocación comparatista de nuestra disciplina, que se pone de manifiesto en los importantes principios rectores del derecho registral inmobiliario. Los principios

⁷⁷ Ley 140-15 sobre Notariado.

⁷⁸ Los Sistemas Registrales en el Mercado Inmobiliario e Hipotecario, Javier Gómez Gállego. P. 371-402. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2929592> (consultada el 22 de julio 2017).

registrales se sirven del derecho comparado, y en muchos ordenamientos tienen el mismo contenido, como veremos más adelante. Los mismos sirven de guía al operador jurídico cuando debe interpretar y aplicar el derecho en los distintos presupuestos que se le presentan. Así como también, constituyen la fisonomía de un sistema registral dado, confiriéndole “su carácter científico y lógico”⁷⁹. Los principios registrales o hipotecarios como lo llama el legislador español, “son las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliario registral de un país determinado”⁸⁰. De igual modo, se define a los principios registrales como “... conceptos generales que inspiran a determinado sistema registral (...) son el esqueleto de las leyes registrales (...) que integran un definido sistema jurídico inmobiliario”⁸¹. Asimismo se considera que “los principios del derecho registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo”⁸².

Los principios registrales así entendidos no deben asimilarse a principios generales del derecho, a pesar de sus características y de configurar a los distintos sistemas registrales de cada nación. Podemos afirmar que estos principios forman parte de la estructura del derecho registral inmobiliario y que en consecuencia definen a los distintos sistemas. Por contraposición a los principios racionales deductivos, los principios registrales se consideran inductivos⁸³ porque parten de lo particular, deduciendo de los hechos una regla general dentro de cada sistema. Tampoco deben considerarse principios generales del derecho, ya que no son axiomáticos ni universales, sino que los mismos pueden variar dependiendo del sistema de que se trate. Podemos decir que los mismos no se consideran

⁷⁹ Dos conferencias sobre los principios registrales, LIC. Luis Carral y de Teresa, en el aula Jacinto Pallares, los días 10 y 14 de marzo de 1955, en los cursos de invierno, organizados por la facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México. P.13, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/view/5943/5270> (consultada el 8 de septiembre de 2017).

⁸⁰ Eduardo Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica*, 36.

⁸¹ Derecho Inmobiliario Registral, Escuela de Derecho de la Universidad Centroamericana, p.28, <http://repositorio.uca.edu.ni/2281/1/Derecho%20Inmobiliario%20Registral.pdf>.

⁸² Los principios del derecho registral en nuestro sistema, Elías Mohor Albornoz, <http://fojas.conservadores.cl/articulos/los-principios-del-derecho-registral-en-nuestro-sistema> (consultada el 8 de septiembre de 2017).

⁸³ Dos conferencias sobre los principios registrales, LIC. Luis Carral y de Teresa, en el aula Jacinto Pallares, los días 10 y 14 de marzo de 1955, en los cursos de invierno, organizados por la facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México. P.13, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/view/5943/5270> (consultada el 8 de septiembre de 2017).

una categoría jerárquicamente superior dentro del sistema o que estén por encima del ordenamiento jurídico⁸⁴.

La doctrina ha convenido en asimilar los principios registrales a normas⁸⁵ o reglas, ya que se encuentran contemplados en textos legales, los cuales constituyen su fuente. La mayoría de los países han adoptado los principios de la legislación australiana, suiza y española, adaptándolos a la peculiar concepción de su sistema registral. Los distintos sistemas clasifican los principios en categorías dependiendo de la naturaleza y contenido de los mismos. Así habrá principios que se aplican al procedimiento registral, como lo es el principio de legalidad y principios sustantivos como el principio de inscripción. De igual modo, los principios registrales han influido en la clasificación del derecho inmobiliario en formal y material. El derecho formal⁸⁶ trata la estructura del registro, y concierne principios como el de especialidad y tracto sucesivo. Abarcando el derecho inmobiliario material, principios como el de publicidad.

La doctrina española ha clasificado los distintos principios, atendiendo a los efectos de la inscripción. Dentro de esta clasificación se encuentran: el principio de inscripción (en sentido material), legitimación, oponibilidad, fe pública y prioridad⁸⁷. En contraposición a los que se refieren a los requisitos de la inscripción como son los principios de rogación, tracto sucesivo, legalidad y especialidad.

3.1 Principio de Legalidad

Por el principio registral de legalidad, todo título (en un sentido material, esto es, negocio jurídico o derecho a que dé lugar), para acceder al Registro de la Propiedad, debe cumplir con todos los requisitos exigidos por la ley, lo que será comprobado por el registrador a través de su calificación. Estos requisitos legales pasan por los elementos personales:

⁸⁴ El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, Gabriel de Reina Tartièrre, profesor Doctor en derecho civil, p.53, <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf> (consultada el 8 de septiembre de 2017).

⁸⁵ Eduardo Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica*, 36

⁸⁶ Eduardo Caicedo Escobar, 37.

⁸⁷ Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 11 de septiembre de 2017).

capacidad propia de las partes y la concreta respecto del negocio que quieren realizar, como en el caso de los apoderamientos. Elementos reales: validez del concreto negocio que las partes realizan y del derecho a que dé lugar y cuya inscripción se pretende. Elementos formales: adecuación del negocio jurídico a las formas previstas por el ordenamiento jurídico, generalmente, escritura pública. Elementos temporales: valoración del sometimiento del negocio o del derecho a condiciones suspensivas o resolutorias o a término y, por último, elementos registrales: posibilidad de que un negocio, siendo perfectamente válido sea, además, inscribible, por ejemplo, afectar a inmuebles y/o tener naturaleza real⁸⁸.

Debemos distinguir entre el control de legalidad y la calificación. El control de legalidad es el que realiza todo funcionario al valorar o redactar un título jurídico. Por su parte, la calificación, que también es una tarea jurídica, supone decidir o dirimir entre dos títulos distintos cuál de ellos ha de ser considerado preferente. De manera que tanto el control de legalidad como la calificación se hacen a partir de criterios o con formación jurídica pero sólo se concede a la calificación de dirimir entre dos títulos perfectamente legales sobre su preferencia. Así, dos jueces pueden aprobar el remate por ejecución hipotecaria sobre una finca, pero sólo al registrador le está dado decidir, a partir del principio de calificación, cuál de las dos debe acceder al registro o, de acceder ambas, cuál de ellas debe hacerlo con preferencia sobre la otra (es decir, cancelando el asiento de la que no sea preferente). Es evidente que cuanto mayor sea la cualificación jurídica de los agentes que autoricen títulos (preferentemente, judicatura, administración pública y notariado) mejor será a su vez la calidad de los títulos que lleguen al registro y con ello la de las inscripciones.

Sólo mediante un estricto control de la legalidad del documento, un sistema registral determinado puede garantizar y proteger los derechos en él contenidos. De ahí se desprende

⁸⁸ En cuanto a esto último, tómanse los siguientes ejemplos: (i) se presenta para su inscripción un negocio perfectamente legal de pignoración de créditos; en tal supuesto, no se pone en duda la legalidad sino la inscribibilidad del negocio jurídico, pues el Registro lo es de inmuebles o bienes raíces, no de muebles y, más aún, inmateriales; (ii) se solicita la inscripción en el Registro de un arrendamiento inmobiliario sin señalamiento de plazo de duración: el arrendamiento sin señalamiento de plazo o indeterminado (no confundir con arrendamiento in æternum, es perfectamente legal y sujeto a denuncia unilateral; ahora bien, el principio de especialidad, perfecta definición de los derechos, impide la inscripción de este arrendamiento por falta de definición de un elemento esencial a efectos registrales: la duración del plazo del derecho.

la importancia de este principio. Sin el control de legalidad, no existe garantía, pues no se someten a depuración previa los títulos (negocios jurídicos o derechos a que éstos den lugar) cuya inscripción se pretende. Este principio constituye una característica de los sistemas eficaces, los cuales lo hacen efectivo a través de la calificación registral la cual es otro nombre del principio de legalidad.

Puede sostenerse que cuanto más fuerte o amplio es el ámbito de calificación registral, más difícil resulta la entrada de derechos al registro. Pero igualmente, más difícil (prácticamente imposible) la salida de estos mismos derechos del propio registro. Se trata de un sistema hard in, hard out, propio de los registros de derechos como el español, suizo, australiano y dominicano, por oposición al easy in, easy out de los sistemas registrales de títulos en que no se inscriben derechos, sino que simplemente se conservan títulos formales (documentos judiciales, administrativos o notariales) no sometiéndolos a calificación ni su consiguiente depuración.

Un registro determinado será más fuerte en la medida en que sea más oponible (en la medida en que los derechos puedan oponerse a toda la comunidad jurídica) y esta oponibilidad sólo es posible si los derechos que han accedido al registro han sido rigurosamente examinados en términos jurídicos por medio de la calificación. En sentido inverso, puede decirse que una mayor calificación (más independiente, más amplia y con mayor rigor) da lugar a una mayor seguridad en lo inscrito y con ello a una mayor posibilidad de oponibilidad de las proclamas registrales. Los sistemas de calificación garantizan mejor los derechos de propiedad o lo que es lo mismo, una mayor legalidad refuerza los principios de legitimación y de fe pública registral⁸⁹.

Aquellos sistemas que no cuentan con el principio de legalidad no protegen al titular inscrito, no garantizan la seguridad estática⁹⁰, así como tampoco protegen a los terceros, como ocurre en los registros meramente administrativos, los cuales no brindan seguridad

⁸⁹ Blasco Gascó F. Y otros, *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, (Valencia: Tirant lo Blanch, 2001) 558.

⁹⁰ Publicidad Registral. *Sus fines*, *Revista Notarial de Córdoba*, (39-40, 1980). Luis Moisset de Espanés, <https://drive.google.com/file/d/0Bx1q4B0ROLzfTUZZLWVOQzBPNkU/view> (consultada el 9 de septiembre de 2017).

dinámica⁹¹, tan necesaria para el comercio inmobiliario. Y tampoco los registros de títulos garantizan la titularidad de los derechos de propiedad, pues al acoger únicamente títulos formales sin análisis jurídico de su contenido (sin calificación de la legalidad de los derechos contenidos en aquellos títulos ni depuración del folio registral, esto es, cancelación de derechos inscritos incompatibles con los que ahora se pretenden inscribir, de acuerdo con las reglas del derecho sustantivo y registral) no ofrecen una información actualizada en sentido positivo, pues no hay garantía de conocimiento de todos los derechos contenidos en los títulos presentados, ni negativo, ya que pueden aparecer vigentes derechos que, sin embargo, debieron quedar cancelados con los títulos presentados. Son dos, en consecuencia, los principios registrales sobre los que se basa el registro para conocer su calidad técnica y su utilidad económica, así como para comparar modelos registrales, a saber: el (i) principio de calificación registral o legalidad y el (ii) principio de oponibilidad o fe pública registral.

En cuanto a cómo se integra este principio en los diferentes modelos registrales, en España, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria (LH), indica que:

Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.

Los documentos que pretenden ingresar al registro, pueden ser escrituras notariales ya sean públicas o privadas, documentos judiciales, como lo es la sentencia, y los actos administrativos. Tratándose de actos notariales, el registrador verificará la capacidad de las partes, sus calidades y la validez del documento. En cuanto a los actos administrativos y judiciales se limitará a verificar las formas extrínsecas de los mismos.

El artículo 99 del Reglamento Hipotecario (RH) se refiere a la calificación en los documentos administrativos, expresando que ésta "se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o

⁹¹ Publicidad Registral. *Sus fines*, *Revista Notarial de Córdoba*, (39-40, 1980). Luis Moisset de Espanés, <https://drive.google.com/file/d/0Bx1q4B0ROLzfTUZZLWVOQzBPNkU/view> (consultada el 9 de septiembre de 2017).

procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del registro”. También, el artículo 100 RH se refiere a la calificación de los documentos judiciales, en la cual se tendrá en cuenta la competencia del juzgado o tribunal, la congruencia del dispositivo con el procedimiento seguido, así como “a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del registro”. De igual forma, de la lectura del artículo 18 LH se infiere que la calificación comprende los obstáculos que pudieren resultar del registro⁹², por lo que el principio de legalidad se vincula a otros principios registrales, como el de tracto sucesivo⁹³.

Por otro lado, el artículo 19 LH contempla la subsanación por parte de los interesados si hubiere faltas en el título durante la vigencia del asiento de presentación. En caso de no ocurrir la subsanación se habilitarán los recursos correspondientes contra la calificación. Según este artículo modificado por la Ley 24/2001, si el título supera el tamiz de la calificación, el registrador expresará al pie del título, los datos esenciales del asiento y todo lo que conlleve su práctica. “Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa”. En caso de calificación negativa deberá explicarse el porqué del impedimento de la toma de razón del derecho, fundamentándose en razonamientos de hecho y de derecho. Indicándole al interesado ante qué instancia debe dirigirse, bajo cuales medios, así como el plazo de que dispone para recurrir. De igual forma este texto contempla el procedimiento para recurrir ante una decisión desfavorable del registrador, ante la Dirección de los Registros y del Notariado o bien optar por la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley.

El caso de Suiza resulta peculiar, pues acogiendo un sistema registral de derechos y, por tanto, un registro fuerte (con inscripción constitutiva, a diferencia de España) con un régimen de calificación registral, dado que goza de un sistema sustantivo de derechos en el ámbito civil con un carácter eminentemente de *numerus clausus*, la calificación puede quedar muy estandarizada, frente a modelos de gran creatividad jurídica como España. En

⁹² José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 84.

⁹³ José Antonio Álvarez Caperochipi, 83.

cuanto al sistema dominicano, la Ley de Registro Inmobiliario, define la legalidad como “la depuración previa del derecho a registrar”. Esta depuración consiste en examinar el documento y verificar que el mismo es de acuerdo a la ley.

3.2 Principio de Especialidad

El principio de especialidad o determinación consiste en la perfecta identificación del derecho inscrito y de los elementos accesorios pero esenciales del mismo, que pasamos a explicar. En cuanto al derecho, la identificación se extiende a la completa y perfecta identificación de los elementos personales, reales, formales, temporales y registrales del derecho. En cuanto a los elementos personales: (i) titular del derecho (nombre y apellidos o denominación social para el caso de tratarse de persona jurídica, número de identificación fiscal para ambos, con los datos [tomo, folio y libro] de inscripción en el registro jurídico correspondiente [general pero no exclusivamente, el registro mercantil] y (ii) forma de titularidad [único o en comunidad y, en este último caso, romana, germánica o especial]).

En cuanto a los elementos reales: (i) identificación de la finca sobre la que recae el derecho: esta identificación ha de hacerse al tiempo de inmatricular la finca y debería realizarse topográficamente, por medio de plano deslindado, en los términos que indicaremos más abajo; (i) negocio jurídico que haga nacer el derecho de que se trate (esto es, la causa del negocio jurídico; téngase en cuenta que determinados registros inscriben el negocio jurídico y con él el derecho que de él resulta [es el caso de España] o hacen referencia única y directamente al derecho nacido (como es el caso de Suiza); en uno y otro caso el objeto de la inscripción es el derecho, no el negocio, pero una mayor o menor necesidad de hacer constar el negocio jurídico que lo hizo nacer dará lugar a una diferente técnica registral de asentamiento o traslación del contenido del título (sentencia, escritura pública, etc.) al Registro de la Propiedad; (ii) denominación del derecho de que se trate, identificación como derecho real o personal (en este último caso, los registros admiten excepcionalmente la inscripción de derechos de crédito o personales en el registro y sólo para el caso de que el derecho personal sea perfectamente relacionable con un inmueble inscrito como es el caso de los arrendamientos o de los embargos), (iii) extensión del mismo sobre la finca de que se trate (para el caso, por ejemplo de que el derecho no recaiga

sobre toda la finca, sino sobre parte de la misma, como es el caso de las servidumbres de paso, para lo que resulta esencial la identificación de los límites de la finca y, en su caso, del derecho de que se trate, asentando el plano del derecho sobre el de la finca, tal y como veremos)⁹⁴.

En cuanto a los elementos formales, éstos suponen la perfecta identificación del título formal (sentencia judicial, resolución administrativa o escritura pública, principalmente) que dio lugar al derecho que se inscribe. Este título debe ser conservado ya sea por los autores del mismo (juez, funcionario, notario o registrador con funciones notariales [como es el caso de los registradores de los cantones suizos de habla alemana]) o por el propio registrador, lo que dará lugar a que el registro, además de ser una codificación de historiales registrales (esto es, historiales ordenados y actualizados de fincas registrales) se convierta, además, en un archivo o almacén de títulos, como es el caso de los registros dominicano y suizo.

El recurso a este almacén registral depende sustancialmente de dos factores, uno de ellos ya lo hemos señalado: por una parte, de si existe conservación del título por sus autores y, por otra, de la técnica registral empleada para el traslado del contenido del título formal al registro, de forma que los sistemas que optan por un extractado completo (no confundir total, pues el extractado lo es exclusivamente de elementos esenciales del título que lo sean para el registro), no precisarán conservar el título, de manera que una vez inscrito, éste será devuelto al presentante (es el caso de España). Con ello se logra que el registro sea completo (pues contiene toda la información necesaria) y, si se nos permite, ligero, pues estará formado únicamente por los folios del registro con el consiguiente ahorro de espacio (especialmente importante si se tiene en cuenta que al tiempo de extensión del asiento se crea una base de datos de derechos y los folios registrales, además de extendidos en papel, son digitalizados); sin embargo, aquellos modelos que o bien no

⁹⁴ Sobre la inscripción de derechos personales en el Registro de la Propiedad, vid. arts. 2 LH y 7 RH y artículo 959 Código Civil Suizo, por el que “1. Los derechos personales como los de retracto, opción de compra y retroventa, y los arrendamientos de fincas rurales o urbanas podrán anotarse en el Registro de la Propiedad en los casos expresamente previstos en la ley. 2. De esta manera se convertirán en oponibles a todo derecho posteriormente adquirido sobre el inmueble”.

conservan en origen copia del título o, conservándola, sus sistemas registrales hacen un extractado mínimo del título (Suiza, República Dominicana), están obligados a conservar imprescindiblemente el título, ya sea para disponer de un respaldo de la inscripción realizada (para el supuesto de errores de extractado, por ejemplo), ya sea para obtener información que no fue volcada en los asientos registrales.

Acerca de los elementos temporales: éstos pueden recaer sobre el negocio jurídico que hace nacer el derecho o al derecho mismo y se corresponden, respectivamente, con la condición suspensiva o resolutoria del negocio jurídico celebrado o la fijación de un plazo o término al derecho constituido (usufructo sujeto a plazo, por ejemplo). Si bien existen ordenamientos jurídicos como el suizo que no permiten la inscripción de derechos aún no nacidos (esto es, de negocios jurídicos sometidos a condición suspensiva) hasta que la condición se cumpla, otros como es el caso de España optan por permitir su inscripción para conservar la preferencia del contratante que adquiere in pectore un derecho y para clarificar frente a terceros la situación jurídica, actual o futura de la finca. Por su parte, los negocios sometidos a condición resolutoria no ofrecen problema alguno pues los derechos han nacido de presente, pudiendo, eventualmente, quedar extinguidos de futuro. En este caso, sistemas como el suizo o español (*mutatis mutandis* por comparación con las condiciones puestas en la fiducia) exigen una copia literal de la cláusula comprensiva de la condición resolutoria para que el registrador, añadiendo, omitiendo o interpretando la voluntad de las partes, no pueda alterar el verdadero significado de aquélla.

Por último, queda el supuesto de los derechos sometidos a término. En este caso es imprescindible, en aplicación del principio de especialidad, que todo derecho, quede sometido a un plazo, ya sea el determinado por las partes convencionalmente, ya sea fijado por la ley, ya sea, por último, por la naturaleza del derecho de que se trate. Lo que no cabe, de acuerdo con el principio de especialidad, es la creación de derechos sobre cosa ajena ad eternum pues además de contrarios a la moral por vincular perpetuamente a las partes, son contrarios a la libre transmisión del capital inmobiliario de un país, esto es, antieconómicos por condenar la propiedad.

Distínganse los contratos ad eternum, que no son legales, de los contratos no sometidos a plazo o con plazo indeterminado, que son perfectamente legales, denunciab-

por una de las partes, pero inscribibles. Como ejemplo de contrato no sometido a plazo, legal pero inscribible: el contrato de arrendamiento con plazo indeterminado es perfectamente legal, no constituye por ello un contrato ad eternum pues es denunciabile por las partes, pero no es inscribible porque no determina ni identifica el plazo de duración del derecho.

En cuanto a los elementos registrales. Son los extremos que han de ser objeto de inscripción en el registro (normalmente señalados de forma detallada por los códigos hipotecarios de cada país; como ejemplo, artículo 9 de la LH y 51 de su reglamento, o las especialidades registrales que matizan ciertos aspectos propios del derecho civil, tales como la necesidad de determinar el plazo de duración de los derechos (vid. supra) o los efectos de los derechos inscritos (fundamentalmente la inoponibilidad de lo no inscrito y la oponibilidad de lo sí inscrito, fruto de la publicidad material, la cognoscibilidad por la comunidad jurídica fruto de la publicidad formal y ciertos efectos sobre la prescripción).

Son igualmente elementos registrales los relativos (y que son objeto de inscripción) a la prioridad, que viene dada por identificación del asiento del Libro Diario en que se recogió la presentación del título cuyo derecho ahora se inscribe en el registro. En este sentido, recuérdese que de acuerdo con el principio de prioridad los títulos (sobre una misma finca, pues en otro caso no existe conflicto) deben inscribirse (para el caso de ser incompatibles los anteriores con los posteriores) estrictamente por el orden en que fueron presentados al Libro Diario.

¿Cuáles son los efectos del principio de especialidad? El completo conocimiento por parte de terceros de los derechos, cargas y gravámenes que pesan sobre las fincas. A ello debe añadirse que en sistemas registrales de publicidad avanzada (esto es, en que lo oponible no es el título simplemente presentado [Francia] sino el folio, en la concreta forma en que el derecho fue inscrito [España, Suiza]) deberá acudir únicamente al folio de la finca en cuestión, consultable desde Internet [Suiza, España]) con extractado completo (España), no abreviado, para conocer exactamente qué es oponible al nuevo adquiriente de un derecho sobre una finca, sin necesidad de remitirse al libro Diario, por ejemplo ni a los títulos formales. Se trata, en consecuencia, de otorgar claridad o transparencia en los elementos del objeto de la publicidad, presupuesto sin el cual la publicidad registral no

lograría su efecto de seguridad de los derechos y con todo ello se logra dotar al sistema registral de seguridad.

Desarrollemos ahora brevemente la idea de inclusión de un plano en el Registro de la Propiedad como expresión del principio de especialidad. Si bien el sistema español ofrece un diseño excepcionalmente positivo al ser un registro de derechos, de oponibilidad bien definida (es oponible el folio en la forma en que cada derecho haya sido inscrito, no simplemente los títulos presentados y no inscritos en el registro), con conservación del título por sus creadores (protocolo notarial) o conservación por el registro en el archivo de legajos para el caso de no producirse esta conservación en origen (documentos administrativos y judiciales) y extractado completo (de manera que el registro queda limitado en el espacio, al no convertirse en un archivo de títulos, y de conservación segura al disponer de base de datos y digitalización completa de sus archivos), así como acceso por Internet de los folios registrales, no dispuso que cada finca que fuera objeto de inmatriculación se acompañara de un plano deslindado, esto es, de un plano identificativo de dónde se encuentra la finca y de cuáles sean sus linderos, por acuerdo o consentimiento de los colindantes.

En este punto distíngase una simple representación catastral que no pasa de ser una simple fotografía realizada a partir de las declaraciones manifiestas (visuales) o las unilaterales de parte interesada (normalmente, el titular de la finca que quiere identificar su propiedad), de un deslinde, que como negocio jurídico que es, requiere el consentimiento del titular de la finca en cuestión y de todos sus colindantes. Obviamente, al registro no puede acudir lo primero pues es una simple cuestión material sin seguridad jurídica.

Este problema fue solventado por Suiza, que exigió que cada finca inmatriculada fuera acompañada de este plano, con perfecta identificación de los linderos por técnico competente y recogiendo el consentimiento de los colindantes sobre estos mismos linderos. Obsérvese que en el deslinde perseguimos pacificar los linderos, con la participación de los colindantes (sin esta participación no hay deslinde) y que el objetivo no es medir o mensurar la finca (que, a fin de cuentas, es una cuestión de hecho que puede aumentar o disminuir sin modificación de linderos [piénsese en el caso de las obras nuevas sobre finca]) sino fijar las coordenadas de sus linderos. De ahí que no hablemos de mensuración

sino de fijación de coordenadas o linderos o, simplemente, de deslinde. Este mismo modelo ha sido el seguido por Australia y la República Dominicana, sobre la cual nos pronunciaremos en otro punto de este trabajo.

Es evidente que el deslinde concretado en un plano forma parte del principio de especialidad registral, pues permite definir la porción física sobre la que recae el derecho que se inscribe. Pero, además, produce otros dos efectos muy importantes: en el caso de derechos que recaen sobre parte de la finca, no será necesario dividir la finca registralmente (una parte la gravada con este derecho y otra la libre de este derecho), sino que bastará que al título constitutivo del derecho se acompañe de un plano en donde se identifique la parte gravada con el derecho. Nos referimos obviamente a derechos que tienen un efecto material o que materialmente pueden recaer sobre parte de una finca (usufructo, servidumbre de paso, derecho y superficie). En segundo lugar, se evita la creación de nuevas fincas o de derechos sobre fincas que “pisen” o se solapen sobre otras fincas previamente inmatriculadas; es el efecto de derechos que exceden de la finca sobre la que deberían de recaer, o también pudiere tratarse de doble inmatriculación.

Inmatriculada una finca a la que se acompaña de plano de deslinde, ya no es posible que la finca colindante que en el futuro se inmatricule “pise” la primera, pues al tiempo de la inmatriculación se superpondrá la segunda a la primera para comprobar que este efecto de solapamiento no se produce; y en el caso de producirse, se denegará la inmatriculación en cuanto a la parte que se solape. Podría suceder sobre derechos constituidos sobre parte de una finca (pues en este caso ha de aportarse plano) que excedan de la finca registral afectada: en tal caso, el registrador inscribirá el derecho, pero exclusión hecha de la parte de superficie que afecte al exceso.

Observemos ahora los problemas que genera un sistema sin plano, centrándonos en el caso de España que, como dijimos, cuenta con un buen sistema registral pero falto de tal plano. La ausencia de plano genera, en primer lugar, inseguridad, pues se desconoce dónde se encuentra la porción de terreno sobre la que recae el derecho y los exactos límites (linderos) de esta porción⁹⁵. En la inmatriculación la finca se registra conjuntamente con el

⁹⁵ En la práctica, sin embargo, debe matizarse esta afirmación pues podría llegar a pensarse que las dudas sobre la identidad de las fincas son constantes. En consultas hechas al Registrador de la Propiedad español

derecho que recae sobre la misma, contrario a como ocurre en el derecho suizo en el cual la finca se registra separadamente del derecho. La inmatriculación será la primera inscripción y esta primera inscripción será de dominio, así lo indica el artículo 7 LH⁹⁶. Esta falta de control sobre la inmatriculación y la falta de plano queda evidenciada en el caso de un coheredero que inmatricula a su favor la totalidad del inmueble, según STS 10 de julio 2002. O la inmatriculación de una finca que pertenece a la zona marítimo-terrestre, SS 15 septiembre 1984. También si se trata de islas del mar territorial, STS 11 noviembre 1969. Otros efectos de la falta de plano se observan en el caso de las (i) obras nuevas, (ii) los excesos de cabida, las tan temidas (iii) dobles inmatriculaciones y, por último, en cuanto a la (iv) inscripción contra registro. Distingamos cada uno de ellos.

En cuanto a los excesos de cabida, hemos indicado que el deslinde tiene por exclusivo objeto fijar los linderos, no la superficie de la finca. Desde un punto de vista lógico, primero se fijan los límites de la finca y a partir de la medición de la distancia entre unos u otros, se procederá, ahora sí, a la mensuración de la finca. Pero mientras que los linderos son una cuestión de derecho (se pactan entre el titular de la finca y los colindantes, que prestan su consentimiento) invariable (los linderos ya no serán objeto de modificación salvo nuevo consentimiento u operación que de suyo entrañe modificación de la finca como en el caso de agrupación, agregación, segregación o división), la superficie de una finca (cuyos linderos ya hayan quedado legalmente fijados) no es ni jurídica (pues los metros son el resultado de una operación matemática, no de un consentimiento) ni fijos (pues la superficie de una finca puede, sin variar sus linderos, modificarse por varios motivos, tales como una mala mensuración [mensuración y no deslinde], la creación de una obra nueva, la plantación de árboles, el nacimiento de un río, etc.). Por ello, el Registro de la Propiedad no

don Iñigo Mateo, éste afirmó que durante toda su vida registral (más de cuarenta mil títulos calificados) sólo había conocido tres casos de fincas “perdidas” o ignotas: dos de ellas eran fincas urbanas en que el constructor a última hora, había cambiado la numeración de las viviendas, generando de esta manera confusión y dando lugar a que dos propietarios distintos, que ciertamente ocupaban sus casas correctamente, sobre el papel se hallaban intercambiados, viviendo cada uno en la del otro por haberse cambiado las correspondientes descripciones, el tercer caso sucedió en zona rústica de escaso valor, en que por el escaso incentivo de actualizar las fincas (es más cara su registración que el valor de la finca), se producen estos desfases incentivados más por motivos económicos que por diseño institucional. En todo caso, la falta de plano registral pero también la errónea catastración de esta finca llevó desconocer dónde radicaba.

⁹⁶ El profesor Iñigo Mateo opina que no es problema que la registración del derecho de dominio y el deslinde se hagan en la misma descripción, especialmente porque la descripción mediante plano se hace en la práctica separadamente (plano) de la jurídica (descripción literaria)

tiene por objeto reflejar la superficie de una finca y para el caso de reflejar este dato, se tratará de información de hecho, no jurídica, a la que no alcanza el principio de fe pública registral u oponibilidad (esto es, el registrador no responde si la finca tiene menos metros de los que aparezcan en la descripción). Este marco teórico imprescindible y previo lleva a que las soluciones ofrecidas para la obra nueva (construcción de un edificio) y del llamado exceso o defecto de cabida (la superficie, no los linderos, de la finca es distinta de la reflejada en registro) sea totalmente distinta.

En cuanto a las obras nuevas, recuérdese que supone la traslación al registro de un hecho (la realización de una obra nueva) con trascendencia jurídica (el derecho de dominio se extiende a favor del dueño del suelo, por accesión) que no requiere más consentimiento que el del dueño de la finca sobre la que se asienta la obra⁹⁷, es esencial la comprobación por parte del registrador de que éste queda dentro de los linderos inscritos de la finca, es decir, que no ocupa la finca del vecino. En caso de ocuparla, deberá la inscripción; a mayor abundamiento, la existencia de plano deslindado, permitirá al registrador de la propiedad comprobar si la nueva edificación respeta las distancias legales que han de separar construcciones, fincas, o luces y vistas.

A cerca de los excesos y defectos de cabida, no deberán estar justificados ante el registrador, es decir, quedan fuera de la calificación registral en tanto que no entrañen modificación de linderos. Por ello, el registrador deberá limitarse a trasladar al registro la superficie que, incluida entre los linderos ya inscritos, entienda el técnico que se corresponde con la finca. Cuestión distinta será si el exceso de cabida está o no sometido a tributación fiscal. Aún cabe la posibilidad de que el registrador de la propiedad disponga de una aplicación informática que le permita comprobar la mensuración de una finca a partir de las coordenadas de unos linderos dados. Pero, en todo caso, insistimos, tanto para el caso de inscribir directamente los datos de la certificación del técnico agrimensor como para el supuesto que el registrador debiera declarar los resultados que resulten de su aplicación, se

⁹⁷ No es imprescindible pero sí recomendable la inscripción, pues de esta manera se facilita el control del territorio (Land administration) por parte del Estado, con las consiguientes consecuencias fiscales. Aquí abundamos en la necesidad de que el sistema registral aporte plano (informático) deslindado, pues de esta manera y cada cierto tiempo puede superponerse el plano registral de todas las fincas de una cierta unidad de ejecución con un plano físico realizado por, medio de avión, de manera que puedan identificarse obra nuevas o modificaciones del territorio no declaradas (por ejemplo, construcciones nuevas ilegales no declaradas).

trataría de datos de hecho, no jurídicos y, por tanto, no amparados por la fe pública registral y que no sujetan a responsabilidad al registrador para el caso de discordancia entre declaración registral y realidad física.

En cuanto a la doble inmatriculación, que no supone otra cosa que una misma porción de terreno se haya inmatriculado bajo dos números de finca registral distintos y, lo que sería aún más grave, en favor de titulares distintos. El efecto es un descontrol de las porciones de terrenos y la existencia o no (esto es contradicción o litis entre dos o titulares distintos) de tales derechos inscritos, amén de la responsabilidad registral por ello. La doble inmatriculación puede ser total (se halla doblemente inmatriculada exactamente la porción de terreno correspondiente a cada finca registral) o parcial (sólo parte de una finca registral se encuentra, a su vez, contenida en otro folio registral).

Un sector de la doctrina, tratando de remediar los efectos, no las causas, del problema, acuden al derecho civil para resolver esta situación. Esta visión civilista fue ratificada por SSTS 21 de noviembre de 2002, 30 de mayo de 2001, 18 de diciembre de 2000, 14 de octubre de 2000, al afirmar que los problemas de doble inmatriculación deberán resolverse según el derecho civil, reconociendo la propiedad a quien tenga mejor título y derecho, “ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango [en realidad, los folios sólo serían de igual rango para el caso de que fueran presentados sus títulos a la vez, pues en otro caso podría plantearse que rigiera, no sin problemas, el principio de prioridad aunque fuera sobre folio distinto] y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular”. Esta postura se decanta por reconocer la titularidad a quien sea el propietario real. Es así como la doctrina registral está escindida entre aquellos que propugnan porque se reconozca la titularidad a la inscripción más antigua o por el contrario al último adquirente.

Por otra parte, los autores civilistas reivindican la concepción romana del derecho de propiedad acentuando la usucapión⁹⁸ como medio idóneo de prueba de tal derecho. De esta manera admiten que la publicidad registral es un artificio al servicio de la finalidad del

⁹⁸ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 131.

registro tal como hemos estudiado. Otros autores⁹⁹ piensan que más que la protección del tercero registral, el registro es un instrumento de prueba de las titularidades del derecho de propiedad y de la preferencia de los derechos inscritos. En consecuencia, será preciso determinar en el derecho español el origen de la doble o múltiple inmatriculación para resolverla por los medios pertinentes a la naturaleza del problema.

Otro aspecto a tratar concierne el alcance de la publicidad registral con respecto al tercero registral ante casos de dobles inmatriculaciones. La jurisprudencia es vacilante y contradictoria en este aspecto. En la STS 1 de marzo 1997 se estimó que si existiera tercero hipotecario entre los dos titulares registrales no se acudiría al derecho civil para resolver la cuestión. Es decir que en este supuesto el conflicto se decidirá de acuerdo a los principios registrales, ya que el tercero está protegido por la fe pública registral. Debemos no obstante aclarar que en los casos en los cuales se aplica el principio de fe pública registral para proteger al tercero registral es porque el problema que genera la doble o múltiple inmatriculación puede resolverse con los mecanismos registrales y permite resolver la contradicción de los títulos. En los demás casos que son los más en el sistema español estas cuestiones son resueltas por el derecho civil.

Con relación a la inmatriculación contra registro, esto es, la adquisición por prescripción por un tercero contra el titular inscrito, la postura cada Estado, curiosamente con independencia de si adoptan o no sistema de plano, es distinta; a priori podríamos entender que los sistemas registrales con deslinde asociado, no deberían recurrir a la prescripción contra tabulas pues ello generaría la ineficiencia de, además de inmatricular la finca, tener que realizar actos de propietarios para interrumpir aquella prescripción. Por ello, sólo debería caber la adquisición por ocupación (esto es, de fincas que a pesar de inmatriculadas carezcan de dueño). Por el contrario, los sistemas registrales sin deslinde asociado podrían permitir, no necesariamente, la prescripción contra tabulas pues, a fin de cuentas, no hay seguridad de hasta dónde llega la finca en cuestión o, incluso, de su localización exacta.

En Suiza no cabe la adquisición por prescripción contra registro sino sólo la

⁹⁹ José Antonio Álvarez Caperochipi, 131.

ocupación (es decir, la adquisición de fincas inmatriculadas sin dueño ya sea por fallecimiento sin heredero, ya sea por tener titular en paradero desconocido largo tiempo de manera que se presuma su desaparición sin tener causahabientes)¹⁰⁰ como modo de adquirir, estableciéndose que “un inmueble inmatriculado sólo podrá adquirirse por ocupación si del Registro de la Propiedad resulta que carece de dueño” (658.1); por su parte, la propiedad no inmatriculada y, por tanto, ni topografiada mediante plano inscrito en el Registro de la Propiedad, no tiene más remedio que regirse por la legislación general, esto es, el Código civil. Tal como lo dispone el artículo 658.2 CCS por el que “la ocupación de partes del suelo que no estuvieran inmatriculadas quedará sujeta a las disposiciones reguladoras de las cosas sin dueño”.

Lo que sí cabe, obviamente, es la prescripción de finca no inmatriculada, a la que se refiere el artículo 662 CCS, por el que:

1. El que posea como propietario ininterrumpida y pacíficamente durante treinta años un inmueble no inmatriculado, podrá pedir la inscripción de su dominio. 2. El poseedor podrá, en el mismo caso, ejercer idéntico derecho respecto de un inmueble cuando del registro no resulte quién sea su propietario o cuando éste hubiera fallecido o sido declarado ausente hace treinta años. 3. Sin embargo, la inscripción sólo podrá practicarse con mandamiento judicial si, además, no se hubiera formulado oposición durante el plazo señalado al efecto o si, formulada, hubiera resultado desestimada. El artículo 663 CCS remite a las reglas de cálculo sobre prescripción de créditos para calcular la de bienes inmuebles¹⁰¹.

En España, en cambio, el artículo 36 LH admite la prescripción contra registro tanto contra el titular actual (cuya prescripción se rige por las reglas generales civiles de posesión con o sin título) como contra el tercero adquirente contra el que se permite con ciertas condiciones que la hacen muy difícil, pero posible. Especialmente difícil es el supuesto de prescripción de una finca registral, cuando se carece de plano que permita acreditar la propiedad ni del perjudicado ni del beneficiado de la prescripción. En términos prácticos, piénsese en el propietario que abandona su país durante treinta años y durante este plazo ha

¹⁰⁰ A estos supuestos se refiere el artículo 666 CCS^a por el que: “Si la persona inscrita en el Registro de la Propiedad en calidad de propietario no pudiera ser identificada o siendo desconocido su domicilio o el apellido o domicilio de uno o varios de sus herederos, el juez podrá, a instancia de parte, adoptar las medidas oportunas”.

¹⁰¹ Otros preceptos suizos sobre prescripción y de interés son: el artículo 790 CCS: “1. La carga sobre bienes raíces es imprescriptible. 2. Las prestaciones exigibles prescriben desde que se conviertan en deuda personal del propietario gravado”; 807: “La inscripción de una garantía hace el crédito en imprescriptible”.

de ocuparse de realizar actos de dominio para evitar la prescripción sobre una finca, además, cuyos contornos no han dejado asentados mediante plano con deslinde; es evidente en este sentido la mayor seguridad que aporta el modelo suizo que permite identificar treinta o cuarenta años después los contornos de la finca sin duda alguna (los linderos están inscritos como parte de la finca extendiéndose a ellos la fe pública registral) como que, además, no tiene que realizar acción alguna.

En Australia, “todos los estados [australianos] admiten que se pueda adquirir la propiedad de un inmueble, incluso frente a un titular registral, por la posesión durante un plazo de tiempo que media entre los doce y los quince años”. Acertadamente, en nuestra opinión, el autor continúa diciendo: “la admisión de la adverse possession [término empleado para referirse a la prescripción contra tábulas; nótese el término adverse para referirse a esta anomalía] constituye una de las grandes contradicciones entre la realidad jurídica y el pensamiento de Torrens para quien el registro es todo y nada [sic] jurídico hay fuera de él”¹⁰². La contradicción resulta de que, si el dominio se adquiere sólo con la inscripción, no debería admitirse adquisición del dominio por simple posesión. Otra postura es que la contradicción resulta de la perfecta definición del estado de titularidades inmobiliarias una vez inmatriculadas con deslinde asociado: no tiene sentido generar la ineficiencia de los actos posesorios sobre finca que ya fue inmatriculada, más allá de los casos en que la finca carece, en realidad de verdadero dueño¹⁰³.

Todo este modelo de plano deslindado deja sin efecto soluciones primitivas que se dan en España como son la (i) necesidad de descripción literaria de la finca a que se refiere el artículo 51 del Reglamento Hipotecario que señala dos elementos que sirven para identificar las fincas, a saber: los linderos y la superficie, pues unos y otros resultarían del propio plano¹⁰⁴, (ii) la necesidad de acudir a las actas notariales de notoriedad para verificar

¹⁰² Arrieta Sevilla, L. J, 68-69.

¹⁰³ la opinión del profesor Mateo me fue expresada verbalmente durante la realización del presente trabajo.

¹⁰⁴ Refiriéndose a la superficie, la Rs de 22 septiembre 2000 estableció como esencial en la identificación registral de la finca la constancia de la superficie de la misma. Si el registrador tuviere dudas sobre una diferencia de medida por exceso o con relación a los linderos deberá inmatricular el inmueble por exceso de cabida, según la resolución del 3 de noviembre de 1999 y 19 de noviembre de 1998

las declaraciones de las partes¹⁰⁵ o evitar las inexactas descripciones de fincas, interesadas o no¹⁰⁶.

Nótese además, que a falta de plano, las descripciones literarias de las fincas (innecesarias en el modelo que proponemos), nacen exclusivamente de la declaración (interesada) de las partes sin que exista un control de la veracidad de tales declaraciones y que origina que no exista en todos los casos una “identidad-fáctico-material pre constituida”¹⁰⁷.

La jurisprudencia revela las limitaciones del Registro de la Propiedad español de reflejar la certeza de los derechos registrados con relación a su realidad física o catastral. Erigiéndose esta institución como una creación artificial que si bien por sus efectos y la seguridad que brinda protege el tráfico, no menos cierto es que no puede resolver por sí mismo los problemas que supone el derecho de propiedad, el cual nace en este sistema al margen del registro, y que pone de manifiesto la imposibilidad del registro de publicar

¹⁰⁵ La Sentencia Civil Nº 94/2011, Audiencia Provincial de A Coruña, Sección 6, Res 417/2010 de 24 de febrero de 2011, con motivo de un recurso de apelación interpuesto por “A” contra la sentencia del Juzgado de instancia a favor de “B” que decidió estimar la impugnación formulada por “B” frente a las pretensiones de “A” de inscribir un exceso de cabida de su finca ya inscrita a su nombre. El tribunal de alzada denegó la aprobación del acta de notoriedad por el que pretendía “A” la inscripción del exceso de cabida. Entre los fundamentos para rechazar el recurso están la falta de coincidencia entre la finca catastral y registral y la ausencia de un informe de profesional competente que pruebe la correspondencia con la realidad de la medición que resulta de la realidad catastral. Esta sentencia se apoya en lo dispuesto en el ART. 200 apartado 2º de la Ley Hipotecaria que dispone que podrá hacerse constar en el registro, mediante el acta de notoriedad, los excesos de cabida de fincas. Explica de igual modo que el registro del exceso de cabida no supone una inmatriculación de la superficie no inscrita, sino que se trata de una rectificación de la medida superficial de las fincas inscritas en su totalidad, tal como indican las Resoluciones de la DGRN de 20 y 23 de noviembre de 1972. “El exceso o defecto de cabida no significa la configuración de una finca nueva, sino la rectificación numérica de la cabida comprendida dentro de esos linderos, o en otros términos tienen como finalidad no la de acreditar la adquisición o tenencia del dominio de la mayor cabida que se pretende con el mismo, sino la de acreditar que una finca inscrita tiene una mayor superficie, entendiéndose conceptualmente por “exceso de cabida” que no es sino un aumento de la superficie que registralmente se refleja en el libro en que consta inscrita la finca; es decir, los linderos de la finca que delimitan la misma definen la superficie a que se extiende el dominio, y si existe un error cuantitativo en su medición, puede subsanarse a través de un expediente de dominio o acta de notoriedad, viniendo a suponer una vía para una rectificación de una medida superficial”.

¹⁰⁶ En España existen numerosos supuestos que originan una inexacta descripción registral de las fincas que revelan un exceso de cabida, comprendiendo terrenos colindantes los cuales quedan ilustrados en algunas sentencias: SS 3 de octubre de 1977, 6 de mayo de 1980, que resultan del expediente de dominio, SS 15 marzo 1977 y 28 de enero 1978 del procedimiento de doble título. STS 28 mayo 1980 sobre transformación de un antiguo expediente posesorio en inscripción de propiedad. SSTS 18 diciembre 2000 que resulta de inadecuadas descripciones en certificaciones administrativas. SS 4 noviembre 1977 por segregaciones o agregaciones. También pudiera ser que luego de inmatriculada la finca se aporte un título al Registro con una nueva descripción de la finca, como se muestra en sentencia SS 25 de julio 1978 y 9 de noviembre de 1971. También pudiera tratarse de una declaración de obra nueva en un solar que difiere del que se encuentra inmatriculado, STS 12 de abril 1980. En la declaración de obra nueva pudiera incluirse la descripción de una finca de mayor superficie, STS 13 febrero 1980.

¹⁰⁷ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed. 103.

derechos, pues la propiedad es una “entidad esencialmente posesoria”¹⁰⁸ que se define por el arraigo o vínculo del hombre a la tierra. En el derecho español, la inscripción, al no controlar que la realidad física de los predios se corresponda con la que figura inscrita, ha sido interpretada de manera restrictiva por la jurisprudencia en cuanto a su eficacia. Incidiendo esto negativamente en la aplicación efectiva de los principios hipotecarios de legitimación y publicidad.

En el sistema dominicano, ocurre otro tanto con el problema de lo reflejado en el registro y la realidad fáctica de los terrenos. Los problemas de identificación material de las fincas se resuelven en los tribunales a través de la tutela del derecho de propiedad que realizan los jueces. En consecuencia los problemas de identificación de fincas no son exactamente problemas registrales¹⁰⁹, especialmente en el caso de los registros de derechos que ya de por sí se revelan como sistemas muy avanzados, sino de diseño de terminación del modelo, por lo que estas situaciones no deben ir en desmedro de la institución del registro.

En la República Dominicana, el principio de especialidad está contemplado en el principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y se expresa como “la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”. Asimismo, está contemplado en el artículo 148 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (RGMC) que el principio de especialidad “fundamenta el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana”, por la incidencia que la determinación del objeto tiene en la legitimación y la publicidad de los derechos inscritos. Este principio está regulado en el artículo 149 RGMC. El cual lo define como “la correcta determinación e individualización del inmueble”. Señalando que “un inmueble está correctamente determinado e individualizado cuando se ha determinado su estado parcelario por una mensura, y se conocen en consecuencia sus límites, ubicación y dimensiones y tiene una designación catastral, los cuales se hallan documentados en un plano”. El estado parcelario de una parcela dada lo constituyen sus atributos: ubicación y colindancias, límites, forma y dimensiones y su designación catastral. Estos atributos, exceptuando la designación

¹⁰⁸ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed.107.

¹⁰⁹ José Antonio Álvarez Caperochipi, 108.

catastral deberán ser determinados por un acto de levantamiento parcelario, según el artículo 70 RGMC.

Dentro del estudio de la especialidad en el derecho dominicano, debemos abordar la mensura al menos en el plano conceptual y en particular el deslinde y saneamiento como variantes o subcategorías de ésta, por ser estas operaciones las que individualizan el inmueble. Diferenciándose una de otra en si el inmueble se encuentra previamente registrado, caso en el cual hablamos de deslinde. O si, por el contrario, el mismo no está incorporado al sistema registral, en cuyo caso habrá que sanearlo. La mensura es definida por la Ley de Registro Inmobiliario en el artículo 25 como el procedimiento técnico que individualiza, ubica y determina el terreno que se pretende registrar. De la lectura de este artículo observamos que las fincas para acceder al registro deberán estar adecuadamente determinadas e individualizadas. La definición de la mensura contenida en el RGMC es más amplia que la que se expresa en la Ley, en el mismo se indica en el artículo 73 que la Mensura es “el conjunto de actos y operaciones por medio de los cuales se identifica, ubica, mide, delimita, representa y documenta un inmueble”. El artículo 19 RGMC indica que los trabajos de mensuras que se presenten para su aprobación serán realizados por un agrimensor quien una vez autorizado a la ejecución de los trabajos por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales queda investido como un oficial público y funge como auxiliar de la justicia.

Los inmuebles que pretendan ingresar al sistema mediante el saneamiento deberán mensurarse. De ahí que se hable de mensura para saneamiento, definida en el artículo 136 RGMC, como “el acto de levantamiento parcelario por el cual se individualiza, ubica y determina el inmueble sobre el que se reclama un derecho de propiedad”. La Ley de Registro Inmobiliario define el saneamiento en el artículo 20 como “el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y éstos quedan registrados por primera vez”. Este proceso puede ser iniciado por el Estado, o por toda persona que posea o reclame un derecho sobre un inmueble que no se encuentre registrado. Pues la finalidad del saneamiento es precisamente ingresar al sistema registral un inmueble todavía no incorporado al mismo. La mensura para saneamiento está sometida a medidas publicidad, pues tal como indica el artículo 137

RGMC, el agrimensor deberá citar “por escrito con acuse de recibo a los colindantes, ocupantes, reclamantes e interesados del inmueble a mensurar indicando fecha y hora del inicio de las operaciones de campo”. Asimismo, podrá emplear cualquiera de los recursos tecnológicos disponibles en materia de comunicaciones para lograr una adecuada publicidad de la mensura.

La lectura combinada de los artículos 71 y 72 RGMC define los actos de levantamiento parcelario, como las operaciones técnicas por las que se obtienen datos que permiten conocer el espacio territorial y sus características, teniendo como finalidad “constituir, modificar, verificar o reconocer el estado parcelario de los inmuebles”. También, las modificaciones parcelarias deberán ser mensuradas, teniendo éstas por objeto crear nuevas parcelas a partir de parcelas registradas, según indica el artículo 157 RGMC. Dentro de esta categoría se encuentra la subdivisión, refundición y la regularización parcelaria. El deslinde está definido en el artículo 10 del Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde, como “el proceso contradictorio mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos amparados en Constancias Anotadas”.

En el deslinde como acto de levantamiento parcelario, se deberán efectuar las medidas de publicidad necesarias, las cuales consisten según el artículo 43 RGMC en “fijar la fecha y hora de inicio de los trabajos haciendo las notificaciones, comunicaciones o citaciones pertinentes”. Las parcelas una vez registradas en el Registro de Títulos, deberán incorporarse al Sistema Cartográfico y Parcelario, según el artículo 53 RGMC.

Del estudio de la normativa inmobiliaria dominicana nos damos cuenta que tanto el saneamiento como el deslinde, tienen las mismas etapas o fases, a saber: la mensura, que queda definida por la parte técnica llevada a cabo por el agrimensor, el proceso judicial, que depura los derechos en el saneamiento y en el deslinde si el mismo se tornare litigioso y la fase registral en la cual el derecho queda asentado en el folio real (registro complementario) y se emite el correspondiente Certificado de Título. El saneamiento podría de igual modo tornarse litigioso, si está en contestación el derecho de propiedad, cualquier otro derecho real accesorio o la misma operación técnica de la mensura.

Toda mensura o acto de levantamiento parcelario debe ser autorizado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales (DRMC). Por lo que el agrimensor solicita la autorización para realizar los trabajos y la DRMC debe pronunciarse sobre la solicitud en un plazo no mayor de diez días. Si se tratare de un saneamiento el plazo para pronunciarse será de veinte días contados a partir de recibir la solicitud de autorización. Luego de la calificación de la solicitud la DRMC podrá aprobarla, observarla o rechazarla, según indica el artículo 38 RGMC. Si la solicitud es aprobada por el Director Regional de Mensuras Catastrales, el agrimensor tendrá noventa días para la realización de los trabajos, plazo que podría ser prorrogado si así lo considera el Director Regional de Mensuras. En caso de saneamiento, el plazo para realizar los trabajos será sesenta días. Una vez aprobados los trabajos, dentro de un plazo de cuarenta y cinco días a partir de la presentación de los mismos por el agrimensor, se les otorgará a los inmuebles resultantes una designación catastral definitiva.

Las mensuras y los actos de levantamiento parcelarios deberán ejecutarse sobre la totalidad del inmueble. De igual modo, las mensuras tienen carácter contradictorio que le viene dado por el estudio de títulos y antecedentes de la parcela y sus colindancias y por la apreciación de los hechos existentes que debe hacer el agrimensor, según el artículo 74 RGMC. También el artículo 78 RGMC señala que es deber del agrimensor realizar previamente un estudio de títulos y antecedentes relacionados con el trabajo a realizar, “tanto los del inmueble sobre el que se ejecuta el acto de levantamiento parcelario, como los de los inmuebles colindantes si los hubiere. Corresponde al criterio profesional y forma parte de la responsabilidad del agrimensor, el interpretar los títulos y antecedentes consultados para establecer las discrepancias que entre ellos pudiere haber”. El estudio de títulos y los antecedentes de la parcela se entiende necesario en aras de contribuir a la seguridad jurídica. Pues es relevante para el agrimensor saber si el terreno que pretende mensurar se encuentra ya registrado, amparado en un plano catastral. Caso en el cual deberá desistir de realizar la mensura. Según indica el artículo antes mencionado, el estudio de títulos y antecedentes deberá realizarse también sobre los inmuebles colindantes en caso de éstos existir.

La Resolución No. 3642-2016, recientemente aprobada por la Suprema Corte de Justicia suprime al deslinde su carácter contradictorio contemplado en el artículo 130 de la Ley 108-05, párrafo. Según este artículo, antes de la entrada en vigencia de esta resolución los procesos de deslinde debían ser conocidos por el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente. Independientemente de los problemas prácticos que se presentan en el Registro, al ejecutar esta resolución, la misma procura tal como se infiere de sus motivos la eficientización de los procesos inmobiliarios, como el deslinde y la partición amigable, modificando los artículos 12, 14, 15, 16, contemplados en el Reglamento de Regularización parcelaria y deslinde.

Estas modificaciones se refieren a las medidas de publicidad del proceso técnico de deslinde, estableciendo en el artículo 17 que es necesario en aras de garantizar una mejor publicidad, la notificación mediante acto de alguacil conforme a las reglas de derecho común, de la fecha de los trabajos técnicos a los colindantes, haciendo constar la recepción de la misma o la negativa de recibirla. También, el artículo 18 faculta al Director Regional de Mensuras Catastrales para recibir cualquier objeción técnica que se presente, pudiendo éste conocerla y solucionarla, de igual modo, puede también apoderar de oficio al juez de jurisdicción original para su conocimiento. Asimismo, la parte lesionada pudiere apoderar al juez en este caso. Luego de culminado el proceso de deslinde, la impugnación contra la resolución dictada será competencia de los tribunales. Si hubiere cuestionamiento al derecho de propiedad, se remitirá el expediente al Tribunal de Jurisdicción Original competente, conociéndose el proceso de forma contradictoria.

El artículo 19 de la resolución comentada indica los legajos del expediente que deberá ser remitido al Registrador de Títulos correspondiente o al tribunal, si el deslinde fuere objetado. Siendo estos documentos: a) solicitud de autorización del trabajo técnico, b) documento de aprobación del trabajo técnico, c) los planos individuales aprobados con la materialización de los límites y las colindancias, d) constancia de que los colindantes fueron notificados, e) el duplicado de la Constancia Anotada, o el acto de transferencia que sustenta el derecho de propiedad del inmueble objeto del deslinde, f) cualquier otro documento que fuere necesario.

Finalmente, el artículo 20 de la Resolución No. 3642-2016 explica las condiciones o presupuestos de hecho que hacen del deslinde un proceso litigioso. Tales supuestos son: que se encuentre en discusión la operación técnica de mensura, el dominio, o un derecho real accesorio relativo a la finca objeto de deslinde. En estos casos, el deslinde se considera contradictorio y deberá ser conocido por el Tribunal de Jurisdicción Original, que celebrará audiencia dentro de treinta (30) días calendarios, a partir de la fecha de la solicitud. Luego de fijada la audiencia, la parte interesada cumplirá con las medidas de publicidad de lugar, antes indicadas. Serán celebradas por el juez tantas audiencias como fuere necesario para solucionar el caso.

3.2.1 El Deslinde de fincas en el periodo 2009-2014 según la jurisprudencia dominicana

Es de interés para nuestra investigación analizar la manera cómo los jueces aplican el principio de especialidad en el deslinde de fincas. En las siguientes situaciones se revelan problemas comunes en el proceso de deslinde tales como la falta del cumplimiento de las medidas de publicidad, al no notificar a los copropietarios, colindantes y ocupantes del inmueble, como indica el artículo 108 de la Ley de Registro Inmobiliario, 74 y 75 del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde. Así como también el artículo 17 de la Resolución No. 3642-2016 sobre desjudicialización del deslinde y procedimientos diversos. Otros problemas, se refieren a la identificación de la porción a deslindar y si ésta se corresponde con la porción ocupada. Situaciones en que se deslinda una porción sobre la cual no se tiene la ocupación (Sentencia 3^{ra} Sala SCJ de fecha 19 noviembre 2014). También puede verse cómo es necesario tener derechos registrados en la parcela para realizar un deslinde. Y que los “planos particulares” emitidos por instituciones estatales no tienen fuerza probatoria ante los tribunales, ya que no están debidamente aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente. También, se muestra que no puede realizarse un deslinde en una porción de terreno ocupada por otra persona que tiene derechos registrados, situación que deberá respetar el agrimensor. Caso frecuente también es que al realizar el deslinde se tome terreno ajeno (Sentencia 3^{ra} Sala SCJ de fecha 11 julio 2012, Sentencia 3^{ra} Sala SCJ de fecha 9 octubre 2013, Sentencia 3^{ra} Sala SCJ de fecha 2

julio 2014), las superposiciones por igual (Sentencia 3^{ra} Sala SCJ de fecha 12 septiembre 2012, Sentencia 3^{ra} Sala SCJ de fecha 12 febrero 2014, Sentencia 3^{ra} Sala SCJ de fecha 19 marzo 2014). También se dan problemas a la hora de realizar el deslinde ya que la porción de terreno deslindada es distinta a la adquirida (Sentencia 3^{ra} Sala SCJ de fecha 28 mayo 2014).

Periodo 2009

1. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en fecha 28 enero 2009 rechazó el recurso de casación interpuesto por “E” toda vez que no pudo probar que era colindante, si bien aparecía como tal en el acto de venta intervenido entre los señores A, B, C y D, así como también en la Constancia Anotada que sirvió de base al deslinde atacado por “E”. El tribunal a-quo decidió que dicha indicación de colindancia era sólo una referencia hasta tanto haya un plano aprobado por la Dirección General de Mensuras.
2. En la Sentencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia del 28 octubre 2009, la Suprema Corte casó la decisión impugnada de la Corte al considerar que en el caso de la especie el cónyuge supérstite deslindó la parcela que era propiedad de éste y de su cónyuge fallecida por la totalidad de la misma sin haber notificado a sus hijos que heredaban la mitad del terreno, sin haberle éstos vendido sus derechos a su padre. Bajo el argumento de que no se cumplieron las formalidades de publicidad requeridas por la Ley, al no citar a los co-dueños ni a los colindantes de la parcela.
3. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en una Sentencia del 15 de abril 2009 rechazó el recurso de casación de “A” quien ante el tribunal a-quo demandó la nulidad de deslinde basándose en una Constancia Anotada válida. La Suprema Corte asumió el criterio del tribunal de alzada al estimar que si bien es cierto la Constancia Anotada es válida la misma no ampara los derechos ocupados por “A”, por pertenecer estos derechos a un lugar distinto del ocupado por “A”.

Periodo 2010

1. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en fecha 8 septiembre 2010 admitió el recurso de casación interpuesto por “A” toda vez que el recurrente denunció la existencia de un fraude y el tribunal a-quo negó la medida de instrucción solicitada la cual era útil para determinar si hubo fraude o no, debido a que la misma fue presentada extemporáneamente. Estimando la Suprema Corte que cuando en un deslinde se denuncia un fraude los jueces deben examinar exhaustivamente todos los elementos de juicio a los fines de establecer la verdad.
2. En una Sentencia del 10 noviembre 2010 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la Suprema Corte desestimó el recurso de casación interpuesto por “A” debido a que el tribunal de alzada al demostrarse que en el deslinde no fueron citados los condueños ni los colindantes del inmueble, así como también se realizó en una porción de terreno que no estaba siendo ocupada por el deslindante, revocó la decisión de tales trabajos aprobados administrativamente y ordenó la cancelación del Certificado de Título expedido a favor de ”A” toda vez que “los Certificados de Títulos tienen la suerte del acto que le da origen”.

Periodo 2011

1. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en fecha 12 enero 2011 desestimó el recurso de casación interpuesto por “A” acogiendo los argumentos del tribunal a-quo en el sentido de que, si bien es cierto que el Certificado de Título será válido manteniendo toda su fuerza legal y ejecutoria, es con la condición de que haya sido expedido de forma regular. En el caso de la especie el tribunal de alzada estimó que dicho certificado fue emitido irregularmente porque no fue citado el copropietario colindante y en consecuencia ordenó su cancelación.
2. En una Sentencia de fecha 30 marzo 2011 la Suprema Corte de Justicia rechazó el recurso de casación interpuesto por “A” por estimar que el tribunal a-quo no violó la Ley al establecer que los derechos de “B” no estaban ubicados en el lugar donde se practicó el deslinde, ya que el mismo no ocupaba estos terrenos, tampoco era

conocido por los colindantes como dueño de esos terrenos. De donde se dedujo que el agrimensor no se trasladó al inmueble ni tampoco citó a los colindantes.

3. En una sentencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de fecha 13 abril 2011, la Corte suprema rechazó el recurso de casación interpuesto por “A” ya que tal como lo estableció el tribunal a-quo, el deslinde hecho por “B” no afecta derechos de otro propietario, y que el mismo se limitó a deslindar solamente la porción que tenía cercada, delimitada y sembrada, si bien existe un error en el plano levantado por el agrimensor, la delimitación del terreno es correcta, por lo que solo habría que corregir el plano.
4. En fecha 16 noviembre 2011 la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia casó la sentencia del tribunal a-quo al considerar que el deslinde que dio lugar a la demanda en nulidad no se realizó conforme al documento que dio origen al derecho de propiedad de la porción de terreno de la cual se deslindó la parte cuya nulidad invocan los recurrentes. En este caso el agrimensor no indicó los signos de ocupación que existían en el terreno, no hizo constar las coordenadas en los planos y demás datos numéricos del inmueble deslindado y practicó la mensura en un lugar diferente al delimitado en la Constancia Anotada que le da origen a los derechos del recurrente. El recurrente alega que el recurrido le compró una porción de terreno pero que esa porción no limita por ninguno de sus puntos cardinales con la Ave. Anacaona, que es el punto que genera la controversia. Tampoco en los linderos especificados en la Constancia Anotada aparece la Ave. Anacaona como lindero de la porción de terreno adquirida por el recurrido.

Periodo 2012

1. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en fecha 21 marzo 2012, rechazó el recurso de casación interpuesto por “B” al considerar que “A” tiene calidad para impugnar los trabajos de deslinde y subdivisión ya que posee derechos en la parcela objeto de dichos trabajos técnicos y que el mismo es copropietario de dicha parcela. Calidad que le viene dada por la realización de contratos de venta.

2. En la Sentencia del 18 abril 2012 la 3^{ra}. Sala SCJ rechazó el recurso de casación al considerar que los jueces de fondo hicieron una justa apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley al establecer que los señores “A” y “B” son copropietarios dentro de la parcela objeto de la Litis y por tanto ambos tienen derecho a solicitar el deslinde de su porción. El Tribunal a-quo estimó que el deslinde no puede ejecutarse en el lugar que ocupa otro co-propietario. “A” y “B” afirmaron que tienen derechos amparados en planos particulares emitido por Bienes Nacionales, a lo que el tribunal afirmó que el único organismo competente para aprobar planos y emitir designaciones catastrales es la Dirección General de Mensura Catastral. Por lo que dichos planos particulares no fueron acogidos por el Tribunal. Quedó evidenciado ante los jueces de fondo que “B” intentó deslindarse en el área ocupada por “A”. Por lo que el tribunal de alzada decidió que “B” puede perfectamente deslindarse, pero no en el lugar que ocupa “A”. Y que al momento del agrimensor realizar el deslinde deberá respetar la posesión de “A”. El tribunal a-quo basó su decisión en el criterio sostenido jurisprudencialmente de que los agrimensores al realizar trabajos de mensura tienen la obligación de respetar las ocupaciones que tengan los conductores en el terreno, independientemente del orden en que se hayan realizado los deslindes.

3. En la sentencia del 13 junio 2012, 3^{ra}. Sala SCJ, la Suprema Corte estimó que el tribunal a-quo desnaturalizó los hechos al interpretar de manera errónea un informe de inspección de la Dirección General de Mensuras Catastrales asumiendo que la parcela deslindada de “A” ocupa parte de la porción de los terrenos propiedad de “B”, cuando en realidad dicho informe establecía lo contrario, lo cual es que la parcela de “A” no fue deslindada dentro de la parcela de “B”. Error de interpretación que produjo la revocación del deslinde de “A” y la consiguiente cancelación del Certificado de Título a favor de “A”, por lo que la sentencia fue casada.

4. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 13 junio 2012, desestimó el recurso de casación interpuesto por los recurrentes ya que los mismos ocuparon el terreno sin el propietario haberlos

puesto en posesión. Y que la porción deslindada por los recurridos se hizo de acuerdo al acto de donación en virtud del cual adquieren y que establecía los linderos. Los recurridos alegan que los trabajos de deslinde del recurrente se hicieron sobre la porción de terreno que les pertenece y de la cual tienen la ocupación. Los recurrentes y los recurridos eran copropietarios del terreno. El informe de inspección de la Dirección General de Mensuras determinó que la porción deslindada por los recurridos se hizo en la parte que le correspondía de conformidad con el acto de donación. El informe también estableció que los derechos sobre la parcela que fueron donados están debidamente determinados.

5. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 20 junio 2012 determinó al rechazar el primer pedimento de inadmisibilidad que “A” solicitó argumentando que “B” no tiene calidad para impugnar un deslinde ya que no tiene la condición de colindante de “A”. La Suprema Corte estableció del análisis de la sentencia impugnada del juez a-quo que “B” tiene calidad para accionar en contra del deslinde ya que “A” había deslindado dentro de la parcela matriz y al hacerlo había ocupado parte de la parcela de “B”.
6. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 11 julio 2012 desestimó el recurso de casación de los recurrentes, debido a que éstos, según el informe de inspección, al deslindarse ocuparon el área ocupada por los recurridos. Los recurrentes realizaron el deslinde desconociendo las posesiones de los recurridos.
7. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 12 septiembre 2012 rechazó el recurso de casación interpuesto por “A” ya que estimó al igual que el tribunal a-quo que sobre una misma porción de terreno de una parcela se habían practicado dos deslindes, afirmando que sólo serán válidos los trabajos de deslinde que sean practicados por las personas que tienen derecho en la parcela, y los que se correspondan con la porción que esté determinada por su ocupación. En ese sentido, el tribunal de alzada verificó que “A” practicó el deslinde sobre la porción ocupada por los recurridos. Según el informe de inspección quedó evidenciado que el deslinde hecho por “A” fue posterior al deslinde de los recurridos, y ocasionaba una superposición con la parcela de una de las partes del proceso.

8. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 26 septiembre 2012 rechazó el recurso interpuesto por “A” ya que el mismo deslindó una parcela ocupada por “B”.
9. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 17 octubre 2012 rechazó el recurso interpuesto por la recurrente ya que la misma no era la propietaria del terreno, sino que le pertenecía a “B”, admitiendo los argumentos del Tribunal Superior de Tierras de que en el procedimiento de deslinde a los copropietarios y colindantes debe darse igual oportunidad para la defensa de sus derechos, de manera tal que puedan hacer sus objeciones y reclamos en el terreno, lo que no ocurrió en la especie. Por lo que el agrimensor no actuó de acuerdo a la Ley ni a los reglamentos, en consecuencia, el deslinde practicado por la recurrente es irregular.
10. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 28 noviembre 2012 desestimó el recurso de casación interpuesto por los recurrentes ya que el deslinde practicado por éstos se hizo sin tener la posesión de los terrenos deslindados, los cuales estaban ocupados por otros co-propietarios los cuales no fueron citados, por lo que el tribunal a-quo determinó que el deslinde así practicado es irregular.

Periodo 2013

1. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 20 marzo 2013 rechazó el recurso de casación interpuesto por “A” debido a que tal como afirmaron los jueces del tribunal de alzada, “A” no pudo probar que existía solapamiento entre las parcelas, ya que no solicitó un experticio por agrimensores diferentes al que presentó los trabajos técnicos.
2. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 24 mayo 2013 desestimó el recurso de casación del recurrente por entender que la corte a-quo hizo una correcta aplicación de la ley en un proceso que se originó en la ubicación material de los recurrentes en el terreno, surgido con motivo de deslinde de la parcela de que se trata.

3. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 12 junio 2013 rechazó el recurso de casación interpuesto por “A” por considerar como lo hizo el tribunal de alzada que “A” deslindó una porción de terreno que no le pertenecía y que estaba vendida a “B”. procediendo “A” a notificar colindantes extraños a la porción de terreno en cuestión. También los vendedores de “A” afirmaron no haberlo puesto en posesión de los terrenos adquiridos y que “B” ocupaba la porción vendida mucho antes de “A” adquirir su porción de terreno.
4. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 3 julio 2013 rechazó el recurso de casación interpuesto al estimar que los jueces de fondo procedieron conforme a derecho al determinar que el agrimensor contratista no realizó los trabajos puesto a su cargo, de citar a los colindantes y co-propietarios, ni verificó la ocupación de su contratante dentro del inmueble a deslindar, por lo que dicho deslinde no cumplió con los requisitos legales ni reglamentarios.
5. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 4 septiembre 2013 desestimó el recurso de casación interpuesto por “A” afirmando que los jueces de fondo actuaron correctamente al revocar el deslinde de “A” ya que quedó establecido que el deslinde se hizo en escritorio, y por ser irregular debe ser anulado, ya que al realizarse el deslinde no se respetó la ocupación de “B”, ni la misma fue citada para que estuviera presente en los trabajos de campo. También quedó establecido que las parcelas resultantes de los trabajos técnicos se encontraban ubicadas en calles y dentro de mejoras previamente construidas, sobre las que recaían derechos registrados amparados en Constancias Anotadas.
6. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 9 octubre 2013 rechazó el recurso de casación interpuesto por “A” al estimar como lo hicieran los jueces de fondo que el deslinde y refundición se hicieron de manera irregular al no citar al recurrido y despojarle de una porción del área de su ocupación.
7. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 20 noviembre 2013 rechazó el recurso de casación interpuesto por la recurrente al estimar que la ley fue correctamente aplicada por los

jueces de corte al decidir que el deslinde fue practicado fuera del área de dominio público. Y que la mejora existente de la recurrente se encuentra dentro de la propiedad del deslindante de forma indebida. La Corte entendió que el hecho de que la recurrente se encuentre ocupando la parcela deslindada es irrelevante, ya que “la ocupación de un inmueble ajeno no le otorga derecho alguno al ocupante ilegal”. Que el deslinde se hizo sin afectar los linderos de la parcela previamente deslindada por la recurrente, como revela el informe de inspección de la Dirección General de Mensuras Catastrales, con lo que quedó demostrado que la recurrente ocupa una porción que no le corresponde y producto de ello edificó una mejora dentro del área de la parcela deslindada por la recurrida.

Periodo 2014

1. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 5 febrero 2014¹¹⁰, rechazó el recurso de casación interpuesto por “A” al estimar que la ley ha sido correctamente aplicada por los jueces del tribunal a-qua al determinar que “A” no puede alegar ningún daño en los trabajos de deslinde y refundición practicados por “B” debido a que los derechos de “B” “estaban delimitados desde su adquisición por linderos que formaban un cuerpo cierto y un cuadrado conforme figura en el plano que se elaboró en el año 1967, y dentro de estos terrenos delimitados se practicaron los trabajos técnicos”. Situación conocida por “A”. También quedó demostrado ante la Corte a-qua que la porción que ocupa “A” pertenece a “B”, la cual estaba delimitada por el correspondiente plano, por lo que los trabajos de deslinde y refundición no perjudica los intereses de “A”.
2. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 12 febrero 2014¹¹¹ rechazó el recurso interpuesto por “A” al considerar que la Corte a-qua no incurrió en las violaciones alegadas. Ya que “B”, oponente al deslinde de “A”, tiene sus derechos registrados en las indicadas parcelas mucho antes que “A”, quien al deslindarse se superpuso a las parcelas propiedad de “B”, como reveló la inspección de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

¹¹⁰ B.J 1239

¹¹¹ B.J 1239

3. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 19 marzo 2014¹¹² rechazó el recurso de casación interpuesto por “A” al considerar que la sentencia impugnada tiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, ya que quedó establecido antes los jueces de la Corte a-qua que los trabajos de deslinde practicados por “A” se superponían con trabajos realizados anteriormente por “B”, debidamente aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, como lo demostró el informe de inspección realizado por el agrimensor contratado por las partes en el proceso, y el informe realizado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.
4. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 28 mayo 2014¹¹³ rechazó el recurso de casación interpuesto por “A” por considerar que el tribunal de alzada dictó una sentencia de acuerdo a la ley al establecer que en el acto de venta en virtud del cual “A” compró sus derechos, se estableció con claridad los linderos de esa porción y que éste procedió a deslindar en un lugar distinto, lo cual se evidencia al comparar los linderos del acto con los linderos del deslinde. Por lo que los jueces del fondo comprobaron que dicho deslinde se hizo en un lugar distinto al adquirido y que se afectó los derechos de otro copropietario, que no fue citado y por lo tanto no pudo defenderse.
5. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 16 junio 2014 rechazó el recurso de casación interpuesto por el recurrente al estimar como hizo la Corte a-qua que el deslinde practicado por el recurrido se realizó dentro de la porción de terreno registrada a su nombre y de la cual tenía posesión y no en la porción del causante del recurrente, quien deslindó en una ubicación incorrecta.
6. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 2 julio 2014¹¹⁴, consideró que la Corte a-qua, dictó una sentencia apegada al derecho al establecer que el deslinde practicado por “A” era irregular ya que se practicó dentro de la porción ocupada por “B”, y que era ocupada por éstos mucho antes de “A” realizar el deslinde, Además “B” poseía esta porción en cultivo, y por el contrario “A” nunca ocupó dicha porción.

¹¹² B.J 1240

¹¹³ B.J 1242

¹¹⁴ B.J. 1244

7. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 3 septiembre 2014¹¹⁵ estimó procedente rechazar el recurso interpuesto por “A” al establecer como hizo la Corte a-qua que “B” tenía calidad para impugnar el deslinde hecho por “A” debido a que era colindante de éste.
8. La 3^{ra} Sala SCJ en fecha 19 noviembre 2014¹¹⁶ rechazó el recurso interpuesto por “A” al estimar que el tribunal a-qua hizo una correcta aplicación del derecho al determinar que “A” no tenía la posesión del inmueble que deslindó, violando de este modo, la normativa de la materia.

3.3 Principio de legitimidad

El principio de legitimidad o legitimación registral supone la exactitud y veracidad del contenido de los asientos del registro y es consecuencia de la publicidad formal, teniendo a su vez una lectura negativa desde una perspectiva radical, esto es, que los derechos no inscritos no existen. En realidad este aserto es válido para aquellos sistemas que, como el suizo, fijan un rígido sistema de inscripción registral constitutiva y no simplemente declarativa, como es el caso español¹¹⁷.

Basada en la idea de investidura o Gewere, el código civil alemán (en adelante, BGB por sus siglas en alemán, Bürgerliches Gesetzbuch), señaló en su parágrafo 891 básicamente que el derecho inscrito se presume que pertenece a su titular, de manera que el registrador de la propiedad, como veremos, al hacer la valoración (calificación) de los títulos que se le presentan deberá valorar como titular al que conste inscrito y no a un tercero distinto, por mucho que le conste que este tercero es el verdadero titular. Y entendiendo este “verdadero” como a quien adquiere fuera del registro un derecho ya inscrito, de persona facultada para transmitirlo y sin que esta última inscriba su adquisición.¹¹⁸ A su vez, cualquier demanda dirigida a cuestionar la

¹¹⁵ B.J. 1245

¹¹⁶ B.J. 1248

¹¹⁷ Sobre esta posible interpretación a contrario en el derecho español y en relación con el ART. 97 LH española, *vid.* Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACION-N-1-doc> (consultada el 17 de septiembre de 2017).

¹¹⁸ §891 BGB: “(1) Ist im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihm das Recht zustehe. (2) Ist im Grundbuch ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht veste”.

existencia, extensión o titularidad del derecho inscrito debe entablarse contra el titular registral y no contra persona distinta; y se presumirá que el titular de un derecho es, a su vez, poseedor (civil) del mismo a los efectos jurídicamente relevantes (tales como la prescripción adquisitiva).

De lo anterior resulta que la inscripción concede una presunción *iuris tantum* de titularidad o, lo que es lo mismo, que admite prueba en contrario en un procedimiento generalmente judicial, en que como demandado ha de constar el titular registral a fin de que pueda defender la procedencia de la inscripción a su favor. Desmontada, la titularidad inscrita, la inscripción a favor del nuevo titular (que hubiera ganado en juicio) no puede, en virtud del principio de oponibilidad de lo inscrito, perjudicar a los titulares inscritos con anterioridad a la sentencia revocatoria de la titularidad. Un efecto más visual si se quiere, es la inadmisión en determinados ordenamientos de títulos no inscritos y que podían ser objeto de inscripción (declarativa), lo que exigirá, primero, su inscripción y, después, la interposición de la demanda¹¹⁹.

Decíamos más arriba que el registrador, al calificar, tendrá por titular del derecho inscrito únicamente al que conste como tal en la inscripción, o lo que es lo mismo, la apariencia creada por el registro, al inscribir los derechos, es protegida por la legitimación de manera que poco le interesa al sistema si el titular registral es el verdadero propietario del inmueble o que el derecho cancelado está verdaderamente cancelado¹²⁰ con el consiguiente efecto de seguridad en el tráfico inmobiliario. Esta presunción es esencial para dotar al sistema de seguridad, de manera que se protege exclusivamente al que inscribe, pero se concede a esta presunción el carácter de enervable o *iuris tantum* y entendiendo que quien no inscribe pudiéndolo hacer, actúa con negligencia y, por tanto, no puede hacer valer su posición frente al que inscribió adquiriendo de titular inscrito. O, lo que es lo mismo, no puede darse mayor valor a la clandestinidad que a la inscripción. La presunción de exactitud de la cual gozan los derechos inscritos es consecuencia del control de legalidad que ejerce el registrador sobre los actos que se le someten.

¹¹⁹ Es el caso del ART. 389 LH española; *vid.* igualmente, arts. 38, 41 y 97 LH española.

¹²⁰ Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 16 de septiembre de 2017).

La legitimación registral deriva de la misma inscripción y permite a su titular actuar por el mero hecho de tener la inscripción a su favor, independientemente de si tiene o no la titularidad real. Es una legitimación, (...), que confiere la ley por el hecho mismo del asiento registral, por la presunción de exactitud que la ley asigna al asiento¹²¹.

Por el principio de legitimidad se presumen ciertos y válidos los asientos registrales en cuanto a su contenido (titular, existencia y legalidad del derecho inscrito) y se concede sólo a éste la facultad de ejercer activa y pasivamente los derechos que resulten del asiento, por lo que serán oponibles hasta que se impugnen. La Ley Hipotecaria española (LH) en los artículos 38, 97, y 1 párrafo 3^{ro} formula este principio, el cual la doctrina registral enmarca como resultado o efecto de la inscripción. El artículo 38 LH española, indica en lo que aquí interesa que “a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”.

Un ejemplo de protección al tercero hipotecario es la STS 16 de septiembre de 1985, en la cual el registrador español prefirió proteger al tercero registral que a las verdaderas propietarias del inmueble, quienes recibieron en herencia al fallecer su madre una finca, la cual abandonan debido a su ínfimo valor al tiempo de heredarla, y que luego fue ocupada, incrementando su valor debido al desarrollo turístico, los poseedores lograron inmatricularla en el registro y luego la venden a una inmobiliaria, que cabe en la categoría de tercero registral. Las herederas al darse cuenta de su despojo y venta de la finca, demandan a la inmobiliaria por el pago del justo precio. El fallo rendido prefirió mantener a la inmobiliaria en su adquisición pues se le considera tercera hipotecaria. En España, los tribunales tutelan los asientos registrales como se deduce del artículo 1, párrafo 3^{ro} LH: “los asientos del registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”. El contenido de los asientos registrales, debido a la

¹²¹ Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 17 de septiembre de 2017).

legitimidad, se considera cierto produciendo todos sus efectos. Residiendo el fundamento de este principio en la protección de la apariencia jurídica que otorga la inscripción¹²².

Esta apariencia producto del registro de los derechos, es protegida por la fe pública registral que abordaremos más adelante. Pues, aunque lo publicado por el registro no se corresponda a la realidad extra registral, dicha apariencia deberá ser respetada por todos, ya que lo inscrito está legitimado como cierto y veraz. No obstante, esta presunción admite prueba en contrario, distinto a la presunción de la fe pública registral que es *iuris et de jure*. Para destruir la apariencia de veracidad del derecho inscrito creada por el registro, en el sistema español es preciso entablar un juicio ordinario, lo cual es consecuencia del artículo 1, párrafo 3^o LH. No obstante, se declarare la inexactitud del asiento en España el tercero hipotecario cumpliendo con los requisitos para gozar de esta condición, quedará protegido, reparando el registrador el perjuicio causado al verdadero propietario mediante una indemnización.

La presunción de exactitud del asiento en el sistema español constituye un medio de prueba. El artículo 225 LH indica “la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del registro”. Como consecuencia procesal de la legitimación de los derechos inscritos, este artículo implica un desplazamiento de la carga de la prueba. De igual forma, el artículo 38.1 de la LH, indica una presunción posesoria a favor del titular inscrito: “de igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”. Refiriéndose este artículo a la posesión civil¹²³ y no a la posesión material del inmueble.

De igual forma, se presume en el sistema español como consecuencia de la legitimidad que los datos físicos de la finca son tal y como constan asentados en el registro. Así lo establece el apartado (c) de la norma 9 del RD del 3 de mayo de 1980: “como

¹²² Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 17 de septiembre de 2017).

¹²³ Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 17 de septiembre de 2017).

consecuencia del artículo 38 de la LH, cuando en los asientos del registro conste la coordinación de una finca registral con el Catastro Topográfico Parcelario se presumirá, salvo prueba en contrario, que los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral coinciden con la realidad física”. En este sistema se distingue entre finca en sentido material y finca registral. Entendiéndose que la finca registral va más allá que una finca delimitada e individualizada en el terreno, la finca registral es objeto de un folio registral¹²⁴. Superándose con este concepto la concepción material, funcional y catastral de la finca. Así como también la clásica distinción en el derecho civil de bienes muebles e inmuebles.

Es posible en el sistema español que una persona ajena al registro pueda rechazar la apariencia del registro en cuanto a los linderos de la finca, impugnando el contenido del asiento, según STS de 2 de junio de 2008 “la legitimación no alcanza a los datos de hecho, como si es de secano o regadío, pero sí alcanza a la situación y linderos en cuanto una persona ajena al Registro de la Propiedad tan sólo los puede rechazar o impugnar si acredita cumplidamente su derecho sobre finca que contradiga el asiento registral y destruya la presunción iuris tantum que proclama el contenido de la inscripción”.

En cuanto al derecho suizo¹²⁵, se recoge igualmente el principio de legitimidad, de manera que los derechos inscritos se presumen existentes y exactos pero hasta que llegue la declaración de inexactitud, los asientos producirán todos sus efectos y, una vez realizada la rectificación, ésta no podrá perjudicar a los titulares de asientos previamente inscritos, como consecuencia del principio de oponibilidad. A este principio se refieren, entre otros, los artículos siguientes del Código civil suizo (en adelante, ZGB por sus iniciales en alemán, Zivil Gesetzbuch):

Artículo 946.2: A petición del propietario, los elementos accesorios del inmueble podrán mencionarse en el folio y sólo se cancelarán con el consentimiento de todos los beneficiarios cuyos derechos consten inscritos en el registro”. Artículo 947.3 “El propietario podrá pedir en cualquier momento que algunos de los inmuebles inmatriculados en un folio colectivo dejen de pertenecer a él, quedando a salvo los

¹²⁴ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 159.

¹²⁵ Iñigo, Mateo, *Derecho Inmobiliario Registral Suizo*, 103-104. Los preceptos suizos han sido traducidos al español por el propio profesor Mateo, sin que conste aún su publicación.

derechos constituidos sobre las fincas”. Artículo 963. 1: “Las inscripciones se practicarán por medio de instancia escrita formulada por el propietario del inmueble en la que se identifique su objeto”. Artículo 964.1: “Las cancelaciones o modificaciones sólo podrán llevarse a cabo con la declaración escrita de aquellos a quienes la inscripción conceda derechos”. Artículo 965i No podrá practicarse asiento alguno en el Registro de la Propiedad (inscripción, modificación o cancelación) sin que el solicitante goce de la legitimación exigible en cuanto a su derecho de disposición y al título sobre el que se funde el negocio que se pretende inscribir. El solicitante justificará su derecho de disposición probando que es la persona legitimada según lo que consta en el Registro de la Propiedad o que es su representante”. Artículo 966ii. “Faltando legitimación, la solicitud será rechazada. No obstante, existiendo título y faltando únicamente completar la legitimación, el solicitante podrá, con el consentimiento del propietario o mediante orden judicial, obtener una inscripción provisional”. Artículo 973iii “El adquirente que adquiera de buena fe el dominio o cualquier otro derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad, será mantenido en su adquisición. Esta disposición no se aplicará a los límites de los inmuebles radicantes en los territorios en movimiento permanente, identificados como tales por los cantones”. Artículo 974iv: “Inscrito indebidamente un derecho real, no aprovechará a los terceros que hubieran conocido debido conocer los vicios que le afectaran. La inscripción se realiza indebidamente cuando se practica sin derecho a ella o en virtud de un negocio jurídico no obligatorio. El lesionado en su derecho real podrá invocar directamente contra los terceros de mala fe la irregularidad de la inscripción. Artículo 975v: “Aquellos cuyos derechos reales hubieran sido perjudicados por la extensión, modificación o cancelación sin causa legítima de una inscripción, podrán exigir su cancelación o modificación. Quedan a salvo los derechos adquiridos por terceros de buena fe inscritos en el registro, así como la indemnización por los daños y perjuicios causados”. Artículo 976avi : “Careciendo probablemente de trascendencia jurídica una inscripción, en particular porque los títulos depositados en el registro o las circunstancias indicaran que no afecta al inmueble en cuestión, cualquier persona gravada podrá pedir su cancelación. Si el registrador de la propiedad entendiera justificada la solicitud, comunicará a los derechohabientes su decisión de proceder a la cancelación, salvo que se opongan, en el plazo de treinta días”.

De los preceptos anteriores resulta que es el titular inscrito con quien ha de comunicarse el registrador de la propiedad suizo y a quien ha de tener en cuenta a la hora de inscribir nuevos derechos que perjudiquen los ya inscritos o proceder a la cancelación de los ya inscritos.

En el derecho dominicano, esta idea se recoge en el principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario (en adelante, LRI), al establecer “que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”; además, la información contenida en el registro goza de una presunción iuris tantum por lo que se considera exacta y veraz hasta prueba en contrario, lo que resulta del artículo 90 LRI, al referirse a los efectos del registro de los derechos e indicar que: “el contenido de los registros se presume exacto y ésta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por

causa de fraude”. Sólo bajo estos dos presupuestos es posible impugnar en el sistema dominicano lo publicitado por el registro. En aplicación de este principio, la Suprema Corte de Justicia mediante Sentencia de la Tercera Sala de fecha 14 de marzo de 2012¹²⁶, estableció que el cuestionamiento de los títulos anteriores a la transmisión a favor del tercero registral, no le perjudicarán, “por ser el resultado de una compra hecha a la vista del Certificado de Título”. En el caso de la especie, los recurrentes procuran la nulidad de los actos de venta aduciendo fraude y simulación y la consiguiente invalidación de los Certificados de Títulos producto de dichas ventas sucesivas. No obstante, la Corte rechaza el recurso de casación interpuesto toda vez que los recurridos eran adquirentes de buena fe, los cuales adquirieron sus derechos amparados en un Certificado de Título que cuenta con “la garantía del Estado y se basta así mismo”. Esta decisión crea un precedente para reconocer en la inscripción la inatacabilidad del título, siempre que el tercer adquirente, lo sea a título oneroso y de buena fe.

Por otro lado, la 3ª Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 26 de marzo de 2014¹²⁷ determinó que los derechos no inscritos, no son le son oponibles al tercero registral, como se evidencia en esta sentencia en la cual el recurrente solicita a la Corte que no se reconozcan unas mejoras al no figurar inscritas al momento del recurrente adquirir el

126 Núm. 35, B.J. 1216.

127 Núm. 33, B.J.1240.

En cuanto al apartado segundo, texto introducido por LF de propiedad inmobiliaria rural. Vid. arts. 660 y ss., 681a.2, 681a.3, 691.3, 808.3, 808.4, 810, 819, 852 y 935 CCS y 22 y 44 Tit. fin. CCS. Para el derecho español, vid. arts. 28, 34 y 207 LH. En cuanto al apartado segundo, son dos los negocios que no deben acceder al registro, a saber: los que no se ajustan al derecho en general o los que ajustándose, no son, por su propia naturaleza, inscribibles, de acuerdo con la Ordenanza del RP, por lo que inscritos, no producen los efectos propios del registro, especialmente el de oponibilidad de lo inscrito; en cuanto al apartado segundo, la inscripción practicada sin derecho a ella, podría traducirse como “sin título”; pero lo cierto es que quien la obtiene ha presentado previamente título formal aunque el sustantivo no alcance o no sea el adecuado para la inscripción lograda; Sobre este supuesto ofrece Curti-Forrer (1912, p. 670) el ejemplo en el que el registrador hubiera por error inscrito como propietario a otro en lugar del adquirente; en cuanto al apartado segundo, en relación con las inscripciones practicadas “en virtud de un negocio jurídico no obligatorio”, se queja el mismo autor (ibíd.) de que el texto francés no es preciso, prefiriendo el alemán (ein unverbindliches Rechtsgeschäft), y relacionándolo con dolo, error esencial, temor fundado, falta de capacidad civil y falta de poder. Para el derecho español, vid. arts. 30, 31 y 33 LH. 127 Vid. arts. 140-143 Ordenanza del RP. 127 Texto introducido por LF de cédula hipotecaria de registro; en cuanto al apartado primero, vid. comentario art. 741 CCS para las piéces justificativas. Vid. art. 856 CCS y 140-143 Ordenanza del RP. Para el Derecho español, vid. arts. 546 y 568 CCE.

127 Vid. arts. 656.2, 658, 661, 665, 966 y 969 CCS y 46-61 Ordenanza del RP. Para el Derecho español, vid. arts. 3 y 20 LHE.

127 Vid. arts. 661 y 965 CCS y 46-61 y 124 Ordenanza del RP. Para el Derecho español, vid. arts. 20 LHE y 105 RHE.

inmueble, ante pretensiones del recurrido de impugnar un acto de venta que hiciera el recurrente, alegando el conocimiento de las mismas por parte del recurrente.

3.4 Principio de publicidad

La publicidad es un principio cardinal del derecho registral inmobiliario, cuya finalidad es proteger el tráfico¹²⁸. Se constituye como la razón de ser de los sistemas registrales de efectos sustantivos, debido a que lo publicado por el registro producirá importantes efectos en los terceros. La misma descansa en la presunción de exactitud de los asientos registrales, por lo que se vincula estrechamente con la legitimación. No siendo necesario que lo publicado sea conocido efectivamente por los demás sino que potencialmente pueda ser conocido mediante la consulta del Registro de la Propiedad; basta “con la posibilidad formal del conocimiento”¹²⁹. De donde se deriva la creación por parte del registro de una ficción legal¹³⁰ que crea una apariencia que será inclusive preferida a la realidad jurídica¹³¹. Esta realidad así creada por el registro a través de la publicidad conllevará, de acuerdo a la teoría objetiva, que todas las demás personas distintas del propietario se abstengan de perturbar su posesión, en cuanto que son sujetos pasivos frente al propietario que es el sujeto activo¹³².

Esta protección es la finalidad de la publicidad registral. Y es la única forma de tutelar el tráfico garantizando las contrataciones inmobiliarias. La misma se distingue de la publicidad de la forma la cual tiene un fin ajeno a la protección del tráfico. La publicidad registral tiene sentido cuando se conecta con la idea de información perfecta, facilita el mercado en orden a la titularidad dominical y a los derechos inscritos sobre las fincas. Frente al Código civil, que recoge una regulación propia de sociedades agrarias en que domina la contratación personal, la Ley Hipotecaria española persigue facilitar el vacío

¹²⁸ Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 20 de septiembre de 2017).

¹²⁹ Manuel Santaella, López, *Derecho de la Publicidad*. (Madrid: Civitas Ediciones, S.L., 2003), 41.

¹³⁰ Manuel Santaella, López, 41.

¹³¹ Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 20 de septiembre de 2017).

¹³² Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *Tratado Elemental de Derecho Civil*. (México, Cajicá, 1983), 96.

informativo que se produce en la contratación impersonal, en que los contratantes no se conocen y que precisan acudir a un tercero independiente y responsable (en el sentido de que responde de las imperfecciones de la información que facilite) frente a las partes. De esta manera, los costes de transacción se reducen al reducirse los costes de información segura que dan lugar al negocio¹³³. El sistema registral hace que, para la propiedad inscrita, ya no pueda hablarse de *verus dominus* al margen del registro, pues el único titular es el registral.

Parte de la doctrina ha discutido si la publicidad es un fin o un medio en sí misma. Nos decantamos por la tesis finalista que asevera que el registro es el medio técnico¹³⁴ de lograr la publicidad de los derechos, de ahí que se hable de publicidad registral, puesto que es producida por el registro. La publicidad crea la apariencia de verdad sobre lo contenido en el registro. Apariencia que implica la inoponibilidad de lo no inscrito, o lo que es lo mismo: “lo no inscrito no afecta a tercero”¹³⁵. Así como también la presunción de exactitud del registro y de fe pública¹³⁶. Esta presunción de exactitud se predica sobre la existencia de los derechos y su pertenencia al titular registral constituyendo esto el objeto de la publicidad registral¹³⁷, lo cual es distinto del objeto de la inscripción el cual se corresponde con los títulos presentados al registro para su inscripción.

En esencia la publicidad se organiza para proteger el crédito y las riquezas, así como el patrimonio del adquirente a título oneroso y de buena fe que una vez haya inscrito su derecho quedará protegido por el sistema, por el efecto de la inoponibilidad de títulos no inscritos, como consecuencia de la presunción de integridad establecida en el artículo 32 LH:

¹³³ F.P, Méndez González, *La Función de la Fe Pública Registral en la Transmisión de Inmuebles*, (Valencia: Tirant lo Blanch, 2017).

¹³⁴ Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 17 de septiembre de 2017).

¹³⁵ Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 17 de septiembre de 2017).

¹³⁶ Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 17 de septiembre de 2017).

¹³⁷ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 54.

Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y por el efecto de la oponibilidad de lo inscrito recogida en el artículo 34 de la Ley hipotecaria por el que “el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”.

Disecionemos estos dos preceptos: por una parte, el artículo 32 LH no es más que copia de las disposiciones contenidas en los registros de títulos (especialmente, el francés) por el que lo único que puede oponerse a un titular con un título depositado es otro título igualmente depositado. A contrario, los títulos no presentados en el registro no pueden oponerse a títulos sí depositados. Pero a esto se añade el artículo 34 Ley Hipotecaria (verdadero precedente de registros avanzados de derechos) en que lo inscrito (en el folio correcto y con la extensión adecuada [piénsese en una hipoteca que se inscribe por una responsabilidad menor que la contenida en el título que dio lugar a la inscripción]) en que el titular inscrito opone su titularidad a toda la comunidad jurídica siempre que: (i) adquiriera su derecho de persona previamente inscrita y que de su inscripción era titular del derecho que ahora se transmite (es decir, que podía transmitirlo porque previamente era titular inscrito de este derecho), y (ii) que inscriba igualmente su derecho en el registro. No podrá usar la oponibilidad si adquiere un derecho que no estuviera inscrito en favor de la persona que se lo transmita (por ejemplo, adquiere el dominio de quien sólo tenían inscrito el usufructo o lo adquiere del titular del dominio pero que estaba sometido a una prohibición inscrita de disponer) y tampoco si, después de adquirir el título de titular inscrito, no inscribe a su vez, su derecho.

Por otra parte, el derecho español distingue dos regímenes en orden a la oponibilidad, a saber: las adquisiciones a título oneroso en que la oponibilidad es automática, y las adquisiciones a título gratuito, en que el adquirente gozará de la misma protección de la que a su vez gozara su transmitente (esto es, el donante o causante).

De igual forma, la publicidad garantiza al titular y con ello también al tercero que confía en el registro, a través de la limpieza de cargas pretéritas¹³⁸. Lo que implica en el sistema registral español que se asegura la adquisición del titular registral, sobre el que no inscribe sus derechos y sin importar los defectos o nulidad de los títulos de los causahabientes de quien transmite la propiedad. El sistema español consagra la publicidad en el artículo 607 CC “el Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos”. Asimismo, el artículo 221 de la Ley Hipotecaria Española dispone que “los registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos”. Siendo el registrador quien evaluará el interés de quien solicita acceder a la información de los libros registrales, previa justificación de un interés legítimo por parte del solicitante. Pudiendo éste recurrir la decisión del registrador ante la negativa de acceder a la solicitud de consulta de los asientos registrales, en virtud de lo establecido en el artículo 327 LH y 328 LH.

El principio de publicidad tiene dos vertientes, a saber: publicidad formal y material. La publicidad formal son los medios que utiliza el registro para dar a conocer el contenido de los asientos registrales. Algunos autores consideran que la publicidad jurídica registral más que un principio es una técnica¹³⁹ que constituye la base de los distintos sistemas registrales y de la que se derivan los demás principios que definen el derecho registral inmobiliario. Así lo establecen los artículos 17, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria española, que se refieren a los principios de prioridad, oponibilidad, legitimidad y fe pública, los cuales son efectos de la publicidad. En el sistema español la publicidad formal¹⁴⁰ se manifiesta por la expedición de la nota simple informativa, por certificación o

¹³⁸ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 254.

¹³⁹ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 540.

¹⁴⁰ El ART. 222.5 LH, indica que: “la nota simple tiene valor puramente informativo y consiste en un extracto sucinto del contenido de los asientos relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos sobre la misma, y la extensión, naturaleza y limitaciones de estos”. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o derechos inscritos. En cuanto a las certificaciones el ART. 337 RH indica que “las certificaciones de asientos de todas clases relativas a bienes determinados comprenderán todas las inscripciones vigentes de propiedad verificadas en el período respectivo y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos bienes en dicho período que no estén canceladas”. El ART.354 RH establece que “el peticionario de una certificación podrá solicitar que ésta tenga el carácter

bien por la facilidad otorgada al solicitante de acceder directamente a los libros del registro. Al mismo tiempo se nutre de principios informantes cuales son: publicidad jurídica, directa y profesional. Se trata de una publicidad jurídica porque establece para todos, la prueba de la existencia del derecho, así como su titularidad. Es de igual modo una publicidad directa porque cualquier interesado probando un interés legítimo tiene acceso a dicha publicidad sin necesidad de agentes intermediarios. Finalmente, es una publicidad de carácter profesional porque se procura al otorgarla proteger el patrimonio de los titulares de los derechos inscritos salvaguardando el derecho a su intimidad y privacidad¹⁴¹.

La posibilidad de acceder a la información registral de manera directa por el interesado reduce los costes de transacción y hace el trámite más rápido y sencillo, lo cual es una bondad del sistema español, junto con la utilización de tecnologías eficientes en la solicitud de las notas simples y certificaciones. Así como también la habilitación de firma electrónica a los registradores durante la vigencia en el cargo. En este mismo sentido de eficientización de la publicidad formal en España los registradores deben disponer de manera obligatoria de correo electrónico formando una red telemática de información a través de la cual comunicarse con cualquier interesado.

De igual modo, en España se dispone de un site en la internet en el cual se puede acceder a la publicidad relativa a las fincas y los derechos sobre las mismas y se podrá obtener vía correo electrónico la información registral necesitada. El plazo para emitir las certificaciones al interesado son veinticuatro horas, vía e-mail. Este rasgo de la publicidad formal española revela lo sencillo de este sistema en cuanto a la organización de los folios y a la investigación del estado jurídico de los inmuebles. Otro valor agregado que entendemos se refiere a la publicidad formal española es que el registrador está facultado para asesorar a cualquier interesado que lo solicitare sobre la factibilidad de inscribirse en

de certificación con información continuada. La información continuada se referirá a los asientos de presentación que afecten a la finca de que se trate y se practiquen desde la expedición de la certificación hasta transcurridos los treinta días naturales siguientes. Hasta transcurridos los veinte primeros días del plazo anterior el solicitante no podrá pedir nueva certificación sobre la misma finca o derecho”. Finalmente, la exhibición de los libros se hará en la forma que establece el ART. 222.1 LH “los registradores pondrán de manifiesto los libros del registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación”.

¹⁴¹ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 637.

el Registro de la Propiedad, los requisitos, y sobre los recursos de que dispone en caso de negación de su solicitud. Así lo establecen los artículos 222.7 LH, 334.1 RH.

En virtud del principio de publicidad la prueba de la propiedad, supera la probatio diabólica del derecho romano o lo que es lo mismo la prueba del origen del derecho de propiedad, pues solamente lo que figura inscrito y por lo tanto es público se da, por cierto, sin necesidad de indagar sobre sobre títulos anteriores no inscritos y sobre cargas desconocidas, lo cual supondría ralentizar las contrataciones inmobiliarias y el comercio. Asimismo, la publicidad coadyuva a la idoneidad de la ejecución de las garantías, como las hipotecas, al régimen fiscal y a la racionalización del proceso¹⁴². La publicidad jurídica se distingue de ciertas figuras afines como la publicación que busca simplemente dar a conocer determinada situación, generalmente en el ámbito del derecho público, como pueden ser decisiones judiciales y leyes, sin producir los fuertes efectos de la publicidad jurídica¹⁴³.

Por otra parte, la notificación se distingue de la publicidad jurídica en que aquélla otorga conocimiento efectivo de alguna situación, mientras que la publicidad jurídica produce solamente cognoscibilidad de los derechos y se contenta con que los mismos puedan ser conocidos erga omnes, según explicamos antes. Un importante efecto de la publicidad registral como categoría de la publicidad jurídica es que asegura y potencia los derechos publicados, pues solo a través de la misma los derechos se perfeccionan produciendo todos sus efectos.

En Suiza, la publicidad juega la misma función que en el caso de España, aunque con algunos matices. Hagamos una aclaración previa: los derechos personales no adquieren, como consecuencia de la inscripción en España la condición de reales, sino de derechos personales oponibles frente a todos. Esto es así, porque el registro no tiene la facultad taumatúrgica de convertir en real lo que es personal sino en atribuir oponibilidad a lo inscrito, siempre que se cumplan las condiciones legales para ello. Esta aclaración es precisa por lo que se dirá a continuación para Suiza. En este país, existen derechos

¹⁴² José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 265.

¹⁴³ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 47.

personales inscribibles pero su doctrina entiende que la inscripción concede a estos derechos la naturaleza de reales. Pero, a su vez, la oponibilidad no se consigue al tiempo de la primera inscripción sino de la transmisión de estos derechos a un tercero. Es decir, quien inscriba por primera vez un derecho personal en el registro no se verá protegido por la fe pública registral, pues su adquisición lo fue de derecho personal posteriormente convertido, por la inscripción, en real; sino que la protección la obtendrá el segundo adquirente de este mismo derecho personal convertido en real, pues este segundo adquirente sí que adquirió ya un derecho real.

Traduzcamos y transcribamos aquí los preceptos de interés:

Artículo 971:1. Todo derecho cuya constitución quede legalmente subordinada a su inscripción en el Registro de la Propiedad, no existirá como derecho real hasta que se practique ésta. 2. La extensión de un derecho podrá ser precisada, dentro de los límites de la inscripción, con los títulos formales o de cualquier otra forma. Artículo 972: 1. Los derechos reales nacerán, adquirirán su rango y recibirán su fecha desde su toma de razón en el Libro de inscripciones. 2. Los efectos de la inscripción se retrotraerán a la fecha del asiento del Diario, siempre que se hubieran presentado todos los títulos formales ordenados por la ley o, para el caso de las inscripciones provisionales, que la legitimación complementaria hubiera quedado acreditada en tiempo oportuno. 3. En los cantones en los que el documento público fuera autorizado por el registrador de la propiedad mediante una inscripción en el registro de títulos, ésta sustituirá la inscripción en el Diario. Artículo 973: 1. El adquirente que adquiera de buena fe el dominio o cualquier otro derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad, será mantenido en su adquisición. 2. Esta disposición no se aplicará a los límites de los inmuebles radicantes en los territorios en movimiento permanente, identificados como tales por los cantones.

Este precepto sería el correlativo al artículo 34 de la Ley hipotecaria en España y establece ciertos matices: lo que es oponible son los derechos reales, no los personales convertidos en reales (al tiempo de su primera inscripción, posteriormente ya son reales). De la misma manera, este precepto no distingue entre adquisiciones a título oneroso y a título gratuito, de ahí que la protección sea idéntica en ambos casos. La exclusión de los territorios radicantes en territorios en movimiento permanente, es anecdótica pues se refiere fundamentalmente a zonas de glaciares que por su naturaleza varían constantemente.

Artículo 974: 1. Inscrito indebidamente un derecho real, no aprovechará a los terceros que hubieran conocido o debido conocer los vicios que le afectaran. 2. La inscripción se realiza indebidamente cuando se practica sin derecho a ella o en virtud de un negocio

jurídico no obligatorio. 3. El lesionado en su derecho real podrá invocar directamente contra los terceros de mala fe la irregularidad de la inscripción.

En cuanto a Australia, rige un sistema similar al español y el suizo, de manera que el registro ofrece oponibilidad de los derechos inscritos (indefeasibility principle) y que incluso ante la distinción entre equitable rights y Registro de la Propiedad, existen posiciones autorizadas que defienden la superación el viejo sistema inglés de creación de derechos por los derechos inscritos¹⁴⁴.

En el sistema dominicano, la publicidad registral en su aspecto formal¹⁴⁵ está establecida en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y en el Reglamento General de Registro de Títulos. Lo cierto es que la legislación dominicana establece que las

¹⁴⁴ Arrieta Sevilla, L. J, *El Torrens Title y el Registro de la Propiedad español*, 77 y ss.

¹⁴⁵El ART. 103 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario indica que “la información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo aquél interesado en conocer el estado jurídico de un inmueble. La publicidad registral implica informes, certificaciones y consultas...”. El ART. 104 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, indica que “el estado jurídico de un inmueble se acredita por las certificaciones que emite el Registrador de Títulos. Sólo pueden expedirse certificaciones a solicitud del propietario o los propietarios del inmueble y a solicitud de jueces, Abogado del Estado, representantes del Ministerio Público y de titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales”. El Reglamento General de Registro de Títulos establece en el ART. 134 que “La publicidad registral se hace de los siguientes modos: a) Consultas, b) Informes, c) Certificaciones”. El ART. 135. RGRT indica que “la consulta de la información registral se hace a través de las Salas de Consultas, en aquellos Registros de Títulos que dispongan de las mismas. La expedición de copias impresas de Certificados de Títulos, está limitada a los titulares de los derechos consignados en el mismo”. El ART 136 RGRT indica que “el Registro de Títulos, a solicitud escrita y motivada de uno de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, podrá emitir informes escritos sobre la titularidad y el estado jurídico de los inmuebles registrados”. En cuanto a los tipos de certificaciones, el ART. 138 RGRT indica que “el Registro de Títulos puede emitir: a) Certificaciones del Estado Jurídico del Inmueble, b) Certificaciones de Inscripción del Inmueble, c) Certificaciones de Registro de Derechos Reales Accesorios, d) Certificaciones con Reserva de Prioridad, e) Certificaciones de Registro de Acreedores y f) Otras certificaciones”. El ART. 139 RGRT, indica que: “La Certificación del Estado Jurídico del Inmueble es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita su estado jurídico y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, haciendo constar los asientos vigentes consignados en su Registro Complementario, al día de su emisión”. Esta certificación se expedirá de conformidad a lo establecido en el artículo 104 de la Ley de Registro Inmobiliario. El ART. 140 RGRT indica que “la Certificación de Inscripción del Inmueble es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita la inscripción del mismo, al día de su emisión”. El ART. 141 RGRT, indica que “la Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios es la constancia documental de haberse inscrito un derecho real accesorio, cargas, gravámenes y medidas provisionales en el Registro de Títulos a favor del titular o beneficiario del mismo”. El ART. 142 RGRT establece que “la Certificación de Registro de Acreedores es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita el derecho real accesorio, cargas y gravámenes. Sólo puede ser requerida por el propietario del inmueble, así como por el titular o beneficiario del derecho inscrito”. El ART. 143 RGRT establece que “la Certificación con Reserva de Prioridad es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita el estado jurídico de un inmueble registrado, haciendo constar los asientos vigentes consignados en el Registro Complementario del mismo, así como su titularidad al día de su emisión, con la finalidad de garantizar la inmutabilidad de dicho estado y asegurar un negocio jurídico particular por el tiempo de su vigencia”.

certificaciones sobre el estado jurídico de los inmuebles sólo se expedirán al propietario del mismo, pero en la práctica cualquier persona puede solicitarla sin necesidad de demostrar un interés legítimo. La consulta sobre los derechos reales inmobiliarios, como una expresión de la publicidad se realiza en las distintas Salas de Consultas existentes en el país. En la misma los usuarios acceden a la plataforma virtual que contiene los originales de los Certificados de Títulos, los planos catastrales de las fincas, sentencias de los jueces y demás documentos depositados por los usuarios del sistema y producidos por los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, en ocasión de los procesos solicitados. Esta sala hace las veces de biblioteca virtual que contiene la base de datos sobre las fincas y su situación jurídica.

Por su parte, los informes sobre la titularidad y el estado jurídico de los inmuebles se emitirán solamente a solicitud de uno de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria. En cuanto a la utilización de tecnologías por parte de los usuarios para acceder a las informaciones registrales, la Jurisdicción Inmobiliaria en su página web da facilidad de consultar la fase de la solicitud hecha al Registro de Títulos, así como el estado en que se encuentra el expediente relativo al tribunal de tierras. De igual manera es posible consultar de manera sencilla a través de la web de la Jurisdicción Inmobiliaria, los Certificados de Títulos que han sido emitidos por el registrador, sin que esto de fe de la vigencia de los mismos.

Sería ventajoso para nuestro sistema que el registro contara a futuro con recursos tecnológicos que permitan al usuario solicitar la emisión de certificaciones vía telemática, tal como ocurre en el modelo español, que también permite al registrador expedir éstas por esta vía. En el sistema que proponemos para lograr una adecuada seguridad jurídica preventiva, los notarios y registradores, como ocurre en España, dispondrían de una comunicación oficial fluida vía correo electrónico.

Otro rasgo importante que debería tener nuestro registro es que esté integrado a las demás instituciones de la Administración Pública como lo son el catastro, los Ayuntamientos y las autoridades medioambientales. De esta manera al consultar el Registro de la Propiedad el usuario del sistema dispondrá de toda la información relevante sobre los

inmuebles: la situación urbanística, la situación física, fiscal y destino del inmueble, así como las características medioambientales¹⁴⁶.

3.5 Principio de Fe Pública Registral

La fe pública registral es un efecto de la inscripción¹⁴⁷ de los derechos. El sistema brinda protección al tercero registral cuando éste cumple los requisitos exigidos por la ley. En el sistema español este principio establece una presunción irrefragable iuris et de iure de que el derecho pertenece al titular inscrito. Consolidando de esta manera su adquisición como inatacable, si bien pudiera ser que en la realidad extra registral no sea el verdadero dueño, por lo que se dice que la adquisición del tercero registral es a non domino¹⁴⁸.

La fe pública registral está contemplada en los artículos 32, 34, 37, 40 y 76 LH. Puede leerse en el artículo 34: “el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro”. De la lectura de este artículo observamos que el tercero registral será mantenido en su adquisición¹⁴⁹. Es decir, el sistema mantiene su calidad de propietario aún ante acciones que

¹⁴⁶ Los Sistemas Registrales en el Mercado Inmobiliario e Hipotecario, Javier Gómez Gállego. P. 371-402. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2929592> (consultada el 21 de septiembre 2017).

¹⁴⁷ Los principios hipotecarios y el principio de legitimación. Ángel Valero Fernández-Reyes, <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACIOI-N-1-doc> (consultada el 11 de noviembre de 2017).

¹⁴⁸ Blasco Gascó F. Y otros, *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 560.

¹⁴⁹ Artículo 40 LH: “La rectificación del registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no está inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

- a. Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.
- b. Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.
- c. Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento se rectificará el registro en la forma que determina el Título VII.
- d. Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

procuren anular su título o ante las resoluciones que procuran destruir el título del transferente. El artículo 34 ampara al tercero registral también frente a las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias, contempladas en la ley¹⁵⁰. Pero retomando el artículo 34 LH para que opere la protección, las causas no pueden serle imputables al registro. La protección de la fe pública registral implica en España que el titular extra registral despojado de su derecho solamente cuente con una acción indemnizatoria o de enriquecimiento contra el transmitente del derecho legitimado por el registro.

Podemos mencionar algunos ejemplos de aplicación de la fe pública registral por los tribunales españoles. Entre estos: en virtud de STS 16 de diciembre 2002 el tribunal decidió mantener la adquisición de las viviendas por los terceros que adquirieron de la inmobiliaria ya que éstos inscribieron su derecho en el registro, no obstante haber declarado la nulidad del contrato por el cual la inmobiliaria adquiere los solares para la construcción de las viviendas. Pues estos compradores de viviendas a la inmobiliaria al inscribir su derecho quedan protegidos por el principio de fe pública registral. También, en la STS 28 octubre 2002 ante una adquirente de un piso con limitaciones de disposición pero que inscribe su derecho y una hipoteca por igual, el registro decide proteger el derecho de hipoteca inscrito ante el intento para obtener la nulidad de la hipoteca porque no tenía dicha compradora facultad de disposición. De igual modo, en la STS 10 mayo 1997 el tribunal prefiere proteger al tercero hipotecario que inscribió su derecho ante la pretensión de revocar un

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”.

¹⁵⁰ART.37 LH: “Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta ley.

Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior: 1. Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten explícitamente en el registro. 2. Las de revocación de donaciones, en el caso de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el registro. 3. Las de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen. 4. Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudicarán a tercero: a) Cuando hubiese adquirido por título gratuito. b) Cuando, habiendo adquirido por título oneroso, hubiese sido cómplice en el fraude. El simple conocimiento de haberse aplazado el pago del precio no implicará, por sí solo, complicidad en el fraude. En ambos casos no perjudicará a tercero la acción rescisoria que no se hubiere entablado dentro del plazo de cuatro años, contados desde el día de la enajenación fraudulenta. En el caso de que la acción resolutoria, revocatoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo, se podrán ejercitar entre las partes las acciones personales que correspondan.

legado hecho a la congregación religiosa por no haber cumplido ésta las condiciones del contrato, ya que estas condiciones no figuraban inscritas, por lo que sólo surtían efecto entre partes y no frente al tercero protegido. Asimismo, en la STS 16 mayo 1994 al existir un tercero registral que le adquiere al deudor, el tribunal prefiere protegerlo, ante las pretensiones de los acreedores de reivindicar su derecho ante la enajenación que hiciera su deudor con intención dolosa en fraude de sus derechos.

Estos ejemplos nos muestran que en el derecho español el principio de fe pública registral tiene plena eficacia si se cumplen con los requisitos de ley. Es por la fe pública registral que el sistema español otorga seguridad al comercio. Hemos analizado antes al abordar la teoría de los sistemas registrales que la economía y progreso de las naciones dependen en gran medida de las inversiones y contrataciones inmobiliarias y éstas se fraguan al amparo de la protección que brindan los sistemas registrales al tercero registral. Partiendo de este análisis es fácil percatarse que los sistemas en los cuales la fe pública registral no sea lo suficientemente eficaz para mantener al tercero registral en su adquisición están abocado al colapso como aliado del desarrollo económico de las naciones.

La buena fe como principio rector de los negocios y relaciones contractuales en el derecho civil de tradición romana como lo es el derecho español y dominicano, se exige para ser considerado como tercero registral. La buena fe se presume siempre, tal como indica el Código civil dominicano en el artículo 2268. Y por su parte el artículo 34 LH indica que “la buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. En consecuencia, la mala fe deberá probarse por quien la alega, como se estableció en la sentencia de fecha 18 julio 2012 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dominicana.

Es necesario, definir la noción de tercero. ¿Qué se entiende por tercero en nuestra disciplina? La Ley Hipotecaria española no ofrece una definición de tercero. Pero extrapolando la noción de tercero del derecho civil, podemos bien tomar la definición que otorga el derecho común e integrarla al derecho registral. Para el derecho común tercero

son todos aquellos que no figuraron como parte en el negocio jurídico pactado¹⁵¹. En el derecho registral tercero es “el adquirente, considerado fuera de su condición de parte, frente a un determinado contenido registral”¹⁵².

Aparte de la buena fe, deben darse otros presupuestos para que se configure la fe pública registral. El adquirente del dominio o de un derecho real accesorio que limite¹⁵³ el derecho de propiedad deberá ofrecer una contraprestación al transmitente, es decir debe tratarse de un contrato oneroso, en los casos de transferencia del derecho de propiedad. La causa del título que da origen al derecho, pudiera no tratarse de un acto jurídico fruto de un acuerdo de voluntades, como lo es el contrato, por lo que la causa pudiera ser una sentencia de adjudicación. De todas maneras, el acto debe ser válido, es decir no puede ser nulo como indica el artículo 33 LH.

La buena fe se configura cuando el tercer adquirente está convencido de que el titular inscrito es el verdadero titular y por tanto confía en la certeza y exactitud del contenido del registro. Específicamente, la buena fe consiste en que el tercero desconozca causales de nulidad del título del transferente, así como de causas que pudieran llevar a resolver su título retroactivamente. En consecuencia, si el tercero conociese los vicios del derecho del transmitente el Tribunal Supremo español niega la buena fe del adquirente, según estableció, SS de 5 de noviembre de 1956, 8 de mayo de 1982 y 1 de julio de 1958.

Un sector de la doctrina española entiende que el adquirente debe tener una conducta diligente, aunque sea mínimamente en aras a procurar los medios que le permitan conocer alguna inexactitud registral, apoyándose en el artículo 36 LH. No obstante, la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia sostienen que la buena fe del artículo 34 LH no debe vincularse con la necesidad de realizar diligencias, más allá que el deber de consultar los libros registrales y que lo que plantea el artículo 36 LH responde a un precepto no vinculado al principio de la fe pública registral.

¹⁵¹ Manuel Ossorio, *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, 28ª Edición actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas (Argentina: Editorial Heliasta, S.R.L, 2001), 964.

¹⁵² Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 612.

¹⁵³ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 153.

El carácter oneroso que debe tener el título no implica que los adquirentes en virtud de los actos a título gratuito no estén protegidos por la fe pública registral, sino que esta protección deriva de la inscripción de su causante y no de su propia inscripción¹⁵⁴. Esto queda descrito en el artículo 34 LH “Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”. Es presupuesto también de la fe pública registral que el derecho del transmitente conste inscrito en el registro. Debido a que la protección del tercero registral está fundamentada en la fuerza legitimadora de la inscripción. También el adquirente deberá inscribir su derecho. En el sistema español la protección de la fe pública registral opera desde el momento en que se practica el asiento de presentación o cuando se toma anotación preventiva por defectos subsanables.

En España tanto la tesis monista como la dualista intentan resolver el problema de saber si el tercero del artículo 32 LH es el mismo tercero del artículo 34 de la fe pública registral. El artículo 32 LH indica que “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”. Con lo cual se configura la inoponibilidad de lo no inscrito. Por otra parte, el artículo 34 LH establece que “el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho...”. Este artículo configura el principio de la fe pública registral. Algunos autores ven en el artículo 32 LH sobre la inoponibilidad una manifestación del principio de fe pública registral.

La tesis monista sostiene que el artículo 32 LH revela en su aspecto negativo al tercero protegido por la fe pública registral. Mientras que el tercero del artículo 34 es el aspecto positivo de la fe pública registral. En consecuencia, para la tesis monista ambos artículos se refieren al mismo tercero. Por el contrario, la tesis dualista defiende que lo previsto por estos artículos configura situaciones diferentes por lo que la protección del tercero del artículo 32 LH se trata de una situación distinta a la prevista en el artículo 34 de dicha ley. Los dualistas apoyan su tesis tomando como ejemplo la inmatriculación, ya que

¹⁵⁴ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 154.

al tratarse de la primera inscripción no existió una adquisición del titular registral, como lo exige el artículo 34 LH para proteger al tercero registral. Es por esto que el inmatriculante no queda protegido por la fe pública registral, al no cumplir con el requisito de haber adquirido de titular inscrito, como exige la ley.

Para la tesis monista, la exigencia de la previa inscripción del derecho del transmitente que le da sustento a la fe pública registral no está relacionada con el tercero del artículo 32 LH. Este artículo intenta dar solución a un problema de colisión de derechos en el supuesto de que un derecho se encuentre inscrito frente a otro no inscrito. Es una cuestión que se resuelve atendiendo a criterios de publicidad frente a la clandestinidad¹⁵⁵ de los derechos. No obstante, es necesario afirmar que tanto en el supuesto contemplado en el artículo 32 LH como en el artículo 34 LH ambos terceros resultan protegidos por el ordenamiento.

De igual manera, ambos terceros, deben ser adquirientes de buena fe. Sólo que el contenido de la buena fe es distinto, según se trate del tercero del artículo 32 o del artículo 34 LH. Antes decíamos que el tercero de la fe pública registral contemplado en el artículo 34 LH para ser considerado de buena fe debía desconocer los vicios del título o causales de nulidad del título del transmitente. En cambio, la buena fe se configura en el tercero del artículo 32 en que éste tenga la creencia de que quien le transfiere es el propietario en la realidad extra registral. También debe desconocer la existencia de gravámenes sobre el inmueble o de un derecho “anterior y preferente”¹⁵⁶. El sistema español y dominicano, en caso de doble venta protege al segundo comprador que inscribió su derecho frente al primero en adquirir el derecho pero que no inscribió en el registro, siendo condición sine qua non que aquél haya adquirido de buena fe. Para el tercero del artículo 32 LH también se exige el carácter oneroso de la adquisición del derecho.

Tanto en el sistema español como en el dominicano, la eficacia o efecto de la fe pública registral se suspende en ocasiones. Es el caso del artículo 207 LH, que indica que, en los casos de inmatriculación, el tercer adquiriente por medio de título público de

¹⁵⁵ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 161.

¹⁵⁶ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, 159.

adquisición y por certificación administrativa de dominio quedará protegido por la fe pública registral luego de transcurridos dos años desde su fecha. Esto debido a que estos medios inmatriculadores no garantizan suficientemente la titularidad del inmatriculante. Por igual en el caso de sucesiones y liberalidades, según indica el artículo 28 LH “las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante...”. En virtud de este artículo el heredero aparente, así como los adquirientes de éste, no quedarán protegidos por el principio de fe pública registral hasta transcurridos dos años de la muerte del causante. Pues pudiera ser que en este lapso de tiempo el heredero real reclame su derecho. Podrá reclamar dentro del plazo establecido, aunque el heredero aparente haya enajenado los bienes. Tampoco en caso de doble inmatriculación la fe pública protege a los adquirientes. En este caso, se resolverá la contradicción de acuerdo al derecho civil.

En cuanto al sistema dominicano, el principio de fe pública registral está contemplado en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario que indica que la publicidad “establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia”. Según la lectura de este artículo, inferimos que en nuestro ordenamiento la fe pública registral, se entiende como una consecuencia de la fuerza legitimadora de la inscripción. Pues aquél que haya confiado en el contenido del registro para contratar deberá quedar protegido por el sistema¹⁵⁷. En nuestro modelo registral, la presunción de exactitud del registro admite la prueba en contrario consistente en probar un error material en el Certificado de Título, mediante el procedimiento de la rectificación de registros contemplado en el artículo 99 RGRT. La presunción se rompe también en caso de probarse fraude en el proceso de saneamiento. Contemplando esta posibilidad de dolo en el saneamiento, los efectos de protección de la fe pública registral se suspenden por un año desde la emisión del Certificado de Título, como indica el artículo 131 RGRT. Esta disposición legal fundamentó la decisión del Tribunal Constitucional, TC/0141/14 8 julio 2014 en la cual dicho tribunal afirmó que la exactitud del contenido del registro, comporta la excepción del fraude en todos los casos.

¹⁵⁷ Wilson Gómez. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral* (República Dominicana: Amigo del Hogar, 2014) 164.

La 3^{ra} Sala de la Suprema Corte de Justicia en fecha 29 mayo 2013 decidió proteger al tercer adquirente de buena fe ya que el recurrente no probó la mala fe del recurrido. También en la sentencia de la 3^{ra} Sala de la Suprema Corte de Justicia de fecha 4 diciembre 2013 la solución de la Corte de Casación tuvo el mismo fundamento. De igual modo, esta sentencia estableció que la mala fe es “el conocimiento que tiene el adquirente de los vicios del título de su causante, a pesar de lo cual realiza una operación de transferencia del inmueble, lo que no ha sido probado en el presente caso por el recurrente...”. El Código civil dominicano define al poseedor de buena fe en el artículo 550, como el que posee como dueño, en virtud de un título traslativo de la propiedad, ignorando los vicios que éste pudiera adolecer. Y precisa que pierde la condición de poseedor de buena fe desde el momento que conozca esos vicios.

En la Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0093/15 del 7 mayo 2015, esta alta instancia protegió al tercer adquirente de buena fe los cuales habían comprado a la persona legitimada por el registro para vender el inmueble y porque no se estableció prueba que los compradores conocían los vicios del título que sirvió de causa a su adquisición. Afirmando el TC, tal como estableció la Corte de Casación que el recurrente que persigue la anulación del derecho adquirido alegando fraude de sus derechos pudiere perseguir al transmitente por otras vías.

En una sentencia, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en fecha 24 abril 2002, estableció en este mismo sentido:

Considerando, que el Tribunal a-quo, después de examinar y ponderar las pruebas que le fueron sometidas llegó a la conclusión de que [“A”], es un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe del inmueble en discusión, cuyos derechos debidamente registrados en la oficina del Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal, tienen la garantía del Estado; que, de acuerdo con el artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras " El nuevo certificado que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifique en un certificado de título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales precedentes, serán oponibles a todo el mundo inclusive al Estado. Párrafo. - Sin embargo, si el nuevo certificado, la anotación o el registro relativo a un derecho se hubiere obtenido por medios fraudulentos, la parte perjudicada podrá, sin menoscabo de los derechos adquiridos por el que actuó de buena fe, reclamar daños y perjuicios contra los que participaron en la comisión del fraude”.

El principio de fe pública registral se recoge igualmente en los sistemas suizo, alemán y australiano. En cuanto a Suiza, señala el artículo 973 que “1. El adquirente que adquiera de buena fe el dominio o cualquier otro derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad, será mantenido en su adquisición. 2. Esta disposición no se aplicará a los límites de los inmuebles radicantes en los territorios en movimiento permanente, identificados como tales por los cantones”; por su parte, el párrafo 892 del Código civil alemán (*BGB*), el cual mencionamos por su influencia en el sistema español, se pronuncia en similares términos, así como los “mirror y curtain principles” (oponibilidad positiva y negativa, esto es, inoponibilidad de lo no inscrito). En Australia otra regla es la seguida en cuanto al registro de los títulos. En este sistema si bien resulta inoponible lo no inscrito, lo oponible es el título presentado y no la forma en que éste se traslada (en realidad, se copie, frente a los sistemas de extractado de los registros de derechos) al folio registral. De ahí que a quien inscriba su derecho le será oponible no las inscripciones (en realidad, transcripciones) de ese mismo folio, sino la totalidad de los títulos presentados a diario con anterioridad al suyo, se hayan o no copiado en el registro o, de haberse copiado, lo hayan o no asentado en el folio o historial correcto.

3.6 Principio de Tracto Sucesivo

El principio de tracto sucesivo o de previa inscripción¹⁵⁸ se enmarca en la categoría de aquellos principios que se consideran como fundamento de la inscripción, atribuyéndose al mismo un carácter formal. Otros autores¹⁵⁹ lo consideran, como requisito de la inscripción. Este principio se expresa como “*nemo dat quod non habet*”, alocución latina que hace referencia a la necesidad de ser titular legítimo del derecho para poder transmitirlo. Pues “nadie puede dar lo que no tiene ni transmitir lo que no es suyo”¹⁶⁰. Aplicando este adagio latino a nuestra disciplina admitimos que para inscribir títulos en el Registro de la Propiedad se precisa tener previamente inscrito el derecho de quien otorgue el acto. No reconociendo el registro afectaciones de derechos que no sean realizadas por el

¹⁵⁸ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 101.

¹⁵⁹ Sanz y Cossío, Roca Sastre y García García consideran al principio de tracto sucesivo como un requisito de la inscripción, distinguiéndose de otros autores que lo consideran como fundamento de la misma.

¹⁶⁰ Manuel Ossorio, “*Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*”, 643.

que de acuerdo al registro sea el propietario. Este principio es una garantía para el titular inscrito pues sus derechos no serán modificados sin que previamente haya dado su consentimiento.

Este principio está reconocido en la Carta de Buenos Aires y se erige como un principio cardinal del procedimiento registral pues es necesario establecer una correlación entre los derechos que pretenden ingresar al registro y los que ya se encuentran inscritos. El principio de tracto sucesivo busca conciliar la realidad extra registral con el contenido de los asientos registrales, pues para inscribir un derecho el registrador observará la relación o el nexo existente entre el título que pretende ingresar al sistema y el que consta previamente inscrito. No pudiendo practicarse la inscripción si no existe esta relación entre ambos títulos, por no constar previamente inscrito el derecho del transmitente. La verificación del tracto por el registrador deberá observarse al momento de la calificación, así lo dispone el artículo 18 LH, pues constituiría un obstáculo a la inscripción que el derecho del causante no conste inscrito.

La importancia del principio de tracto sucesivo se pone de manifiesto en que además de organizar los derechos dándoles claridad y orden¹⁶¹ y permitiendo con ello el examen del contenido de los libros registrales, integra los derechos que entran al registro al estado registral que se pone de manifiesto en el historial jurídico¹⁶² creado por la cadena de títulos inscritos que evita que los títulos sean considerados de forma aislada. El tracto sucesivo es un rasgo característico de los sistemas avanzados y eficientes, pues contribuye a la erradicación de la clandestinidad de las cargas y gravámenes que pudieran afectar a los inmuebles. Para estos propósitos estos sistemas se auxilian de la técnica registral del folio real contribuyendo con esto a reducir los costes de transacción pues el tercero accederá de manera fácil y rápida al conocimiento de la situación registral de los inmuebles.

El carácter formal de este principio se manifiesta en que cada acto que consta en un asiento distinto forma una serie de títulos conformando una serie de asientos. Algunos autores consideran que al registro solamente le preocupa este principio desde un punto de

¹⁶¹ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 245.

¹⁶² Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, 122.

vista formal, no teniendo relevancia para fines técnicos¹⁶³ la regla *nemo dat quod non habet*. El tracto sucesivo formal se aplica a toda clase de asientos, menos al asiento de presentación del Libro Diario en el sistema español, el cual es un asiento transitorio que se practica para conservar la prioridad hasta que opere la debida calificación por parte del registrador.

Puede abordarse este principio, de igual modo desde una perspectiva material que se refiere a la cadena de titularidades contenidas en cada asiento. Es en virtud del principio de tracto sucesivo que se construye la historia registral del inmueble, mostrando el registro una cadena de transmisiones que revela las titularidades de los derechos y demás vicisitudes de la finca. Puesto que el tracto sucesivo comprende también toda mutación jurídico-real que se opere en los derechos inscritos. Por lo que aquéllas que consistan en gravámenes también están afectadas por este principio.

Es importante destacar que en un sistema declarativo como lo es el modelo español, no se exige la inscripción previa del título del causante para que éste pueda disponer a favor de su causahabiente. Aunque sí es condición sine qua non para poder inscribir que conste inscrito el derecho del disponente, por lo que bastará con que el título del transmitente conste previamente inscrito al momento de practicarse la inscripción. Es posible que, al momento de practicarse el asiento, el título del causante no conste inscrito, en este caso el registrador deberá inscribir previamente el derecho del transmitente y luego el del causahabiente. Esta situación la explica el tracto sucesivo abreviado, en el cual se recogen varios actos en un solo asiento. Este tipo de tracto comprimido se practica para evitar la sobrecarga tabular¹⁶⁴ con inscripciones puramente formularias las cuales serán eliminadas inmediatamente.

Las más importantes manifestaciones de este tipo de tracto en el derecho español, es cuando según el artículo 20.5. 2º LH los herederos vendieren o cedieren fincas adjudicadas proindiviso a éstos, siendo necesario en este caso hacer constar la previa adjudicación proindiviso “con referencia al título en que así constare”. Otro supuesto de tracto abreviado

¹⁶³F. Blasco Gascó. Y otros, *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 558.

¹⁶⁴ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 104.

es “cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas”, según el artículo 20.3 LH. Estos dos supuestos constituyen ejemplos en los cuales las transmisiones realizadas se hacen constar abreviadamente en un solo asiento¹⁶⁵, debiendo hacerse constar en la inscripción de las transmisiones así realizadas el eslabón correspondiente de forma comprimida o abreviada.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que:

Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Este artículo revela que es admitido el mecanismo de la representación de manera tal que en este caso es necesario que el titular registral otorgue su consentimiento de ser representado, lo que será plasmado en el asiento según el artículo 51.9.^a .c RH. De igual modo este artículo revela que el asiento previo podría consistir en una anotación.

El artículo 20 LH dispone de igual modo que si no se encontrare inscrito o anotado el derecho del causante: “los registradores denegarán la inscripción solicitada”. Pues todas las inscripciones exceptuando la primera que es inmatriculadora¹⁶⁶ se fundamentan en inscripciones anteriores. A veces sucede que la cadena de transmisiones se ve interrumpida en algunos de sus eslabones y se precisa entonces la reanudación del tracto. Lo cual está previsto en el párrafo primero del artículo 200 LH “La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio”. Estos saltos o interrupciones podrían originarse cuando el causahabiente que procura la inscripción no trae causa del titular inscrito, constituyendo esto un vacío en la cadena de titularidades y perdiéndose la secuencia en las transmisiones. Situación que podría subsanarse presentando el título que conecta el derecho del causante con el titular registral. Estos casos de interrupción de tracto, provocan inexactitudes registrales, según expresa el

¹⁶⁵ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 104.

¹⁶⁶ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 152.

artículo 40 LH. Y será necesario reanudar el tracto tomando razón del título mediante la inscripción de las transmisiones correspondientes. Si esto no fuera posible, porque el título no trae causa del titular registral tiene lugar la reiniciación del historial en virtud de resolución judicial sobre rectificación del asiento. Tal como lo dispone el artículo 40 literal “a” LH.

Las causas que originan la interrupción del tracto en el sistema español pueden ser la voluntariedad de la inscripción, hemos analizado antes que la inscripción no tiene carácter obligatorio en España. También el problema de identidad en el objeto, sujeto y causa del derecho inscribible los cuales deben coincidir con los del acto que pretende ingresar al registro, constituye esto una causa de ruptura en el tracto, tanto en su aspecto formal como material. También pudiera tratarse de problemas en la identificación de los sujetos de la transacción que pudiera tratarse de discrepancias en el nombre, errores en los títulos, etc.

Por su parte, el derecho dominicano contempla el principio de tracto sucesivo en el artículo 31 del Reglamento General de Registro de Títulos, indicando que “con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos”. Y su importancia ha sido reconocida por el Tribunal Constitucional en la sentencia No. 0141/14 al estimar que dicho principio está “a favor de la autenticidad del titular que tiene su derecho debidamente asentado e inscrito en el Registro de Títulos”.

3.7 Principio de inscripción

Son varias las formas en que materialmente puede ser gestionado un sistema de publicidad inmobiliaria. Desde los más primitivos, consistentes en la aposición de un signo externo en la propia finca de que se trate (una piedra labrada explicativa de quién sea el titular del dominio y de los eventuales derechos constituidos sobre la finca en cuestión), hasta una carta explicativa; de ahí se pasa al modelo titular o por instrumentos, de manera que junto

con o sin la publicidad in situ mencionada, se crea un sistema de títulos móviles (generalmente documentos) en que se hacen constar los negocios (dominio e ius in re aliena) constituidos sobre la finca. Estos sistemas de títulos instrumentales exigen que no puedan emitirse segundas copias de cada título (pues, en otro caso, existirían en el mercado dos títulos sobre la misma finca que podrían seguir historiales distintos y, por tanto, contradictorios entre sí) pero, precisamente, la imposibilidad de emitir segundas copias de cada título imposibilita la recuperación de éste para el caso de pérdida del título. Por otra parte, resulta imprescindible que en cada título instrumental se hagan constar las vicisitudes resultantes de título posterior que modifiquen, maticen e, incluso, extingan el primer título.

Ofrezcamos un ejemplo práctico de estos dos requisitos: que no existan ejemplares distintos del título original y la constancia de las vicisitudes de un título en este mismo título.

Imaginemos que se ha creado un título de dominio (título A original) y, posteriormente, se solicita al creador de este título que emita una copia del mismo (llamémosle Acopia) por pérdida del original. E imaginemos que, en realidad, no se ha perdido A original (lo que en ningún caso puede ser comprobado) En tal caso, tendremos en el mercado dos títulos de dominio sobre la misma finca (A original y Acopia) que a buen seguro tendrán historiales jurídicos divergentes. Podría pensarse que el problema se soluciona si quien solicita A original y Acopia fueran la misma persona (por ejemplo, el titular del dominio de la finca de que se trate) pero ello no impide para que el titular del dominio transmita la finca a dos personas distintas, presentando para cada transmisión una de las dos copias distintas. De ahí que la única forma de evitar el fraude sea no emitiendo copias, lo que no resuelve, como se dijo el problema que surgirá para el caso en que, verdaderamente, se ha producido una pérdida de A original y resulta imprescindible crear Acopia. En cuanto a la constancia material de las vicisitudes jurídicas del título modificado, matizado o cancelado en el propio título, supone que cada vez que se transmita el dominio contenido en el documento A, por medio del documento B, se haga constar en A que éste (derecho de dominio) ha quedado cancelado (en realidad, transmitido) en virtud del título B; y que en el título B se indique que la adquisición del dominio se hace en virtud del contenido en el título A. Ahora bien, ¿qué pasaría si se indica erróneamente los datos del título el que trae causa (se dice que el dominio proviene del título C y no del A) o, sencillamente, no se indica título alguno? El efecto de la constancia en el título primitivo es anular éste, de manera que quien lo ostente no pueda alegar desconocimiento.

Como puede observarse, este sistema es aún demasiado primitivo, demasiado arcaico, demasiado inseguro. Está, en definitiva, demasiado sujeto a errores humanos y al fraude. Una evolución evidente de los sistemas de instrumentos son la creación de los Libros de Derechos (aún no pueden llamarse registros), que persiguen el depósito de los

títulos ante una autoridad pública, que simplemente los conserva (no necesariamente los analiza en cuanto a su legalidad) de forma más o menos ordenada (ya sea por titular, tipo de derecho constituido, localización, etc.).

Los problemas de este sistema son, en primer lugar, la falta de calificación jurídica del documento depositado, de forma que pueden depositarse dos títulos contradictorios entre sí (por ejemplo, los dos adquirentes del dominio transmitido en virtud de $A_{original}$ y A_{copia}). Además, el orden seguido por estos conservadores de libros puede ser más o menos inconsistente, de suerte que en un libro se conserven adquisiciones de dominio y en otros los derechos reales in re aliena. Además de que generalmente las fincas no quedaban ni ordenadas por número (de manera que no se produjeran duplicidades, esto es, historiales duplicados) ni por medio de presentación de plano deslindado (que impidiera dobles inmatriculaciones).

Por último, estos depósitos podían ofrecer un plus legal de oponibilidad de lo depositado frente a lo no depositado, pero no de los títulos depositados entre sí, de manera que se reconocía la posibilidad de contradicciones entre títulos depositados. Un avance a este sistema de depósito (o conservación) surge con los modernos sistemas registrales, entre los que podemos distinguir dos modelos, a saber: la versión primitiva consistente en los registros de títulos y la más moderna, que son los registros de derechos. Existe un tercer sistema que no es propiamente registral, que es el consistente en los sistemas de seguros.

El registro de títulos supone una versión mejorada del depósito de títulos pero que aún no constituye un verdadero registro (de ahí que sean denominados conservadores, esto es, guardadores al modo de un depositario). El sistema consiste en la presentación del título en el Registro de la Propiedad de manera que el registrador deja constancia de la fecha de presentación del título y transcribe su contenido en el registro. Nótese que se dice que transcribe porque el registrador apenas si puede realizar valoración jurídica alguna más allá de los impedimentos que puedan surgir del registro (tracto sucesivo, por ejemplo). Lo que resulta oponible frente a terceros no es la transcripción sino la presentación del título; esto es esencial por lo que se dirá a continuación al comparar este sistema con el de registro de derechos que pasamos a explicar.

En el registro de derechos (verdadera versión moderna del sistema de seguridad jurídica preventiva), al título presentado se le da un asiento en el Libro Diario (al igual que en el sistema de registro de títulos) para fijar su prioridad, el registrador califica jurídicamente el título en cuanto a su contenido e inscribibilidad (a diferencia del sistema de títulos en que esta calificación queda limitada a aspectos registrales no a los civiles) y sólo entonces extracta (no transcribe, como en el caso del registro de títulos) los elementos esenciales del título en cuanto que interesen a la publicidad y a la oponibilidad (así, extracta elementos personales, reales, formales y registrales), de manera que lo que se inscribe no es el título sino el contenido jurídico que resulta de éste (en concreto, puede inscribirse el negocio jurídico con el derecho a que da lugar [compraventa y su derecho de dominio, como en el caso de España] o el derecho que resulta de éste [solo dominio, como en el caso de Suiza]). Por último, la oponibilidad en el sistema de derechos se predica respecto del folio en el que se han transcrito los derechos, no del título presentado a Diario (como sí se hace en el sistema de registro de títulos).

Vayamos a un supuesto práctico de oponibilidad para comparar ambos sistemas. Imaginemos que se presenta un título en el registro que contiene dos hipotecas. En ambos registros (títulos y derechos) se dará asiento de entrada al título, que fijará su prioridad. En el registro de títulos se transcribirá (copiará literalmente) el título mientras que en el de derechos se extractará (obteniendo lo esencial). Ahora bien, imaginemos que, por error, en el registro de títulos y en el de derechos, el registrador comete el error de transcribir o extractar, respectivamente, solo una de las dos hipotecas. ¿Podrá oponerse la no transcrita/extractada a adquirentes posteriores de la finca en cuestión? Como en el registro de títulos lo oponible es el título presentado y no el derecho inscrito (que, como dijimos, no se inscribe, sino que simplemente se extracta el título), la respuesta ha de ser afirmativa. Así el titular de la hipoteca no transcrita se limitará a alegar que su título fue presentado a Diario antes que el derecho de dominio que pretende oponérsele.

En cambio, en el registro de derechos lo oponible es, el folio, por lo que, dado que la hipoteca no se extractó en el folio por el olvido del registrador, este derecho no es oponible, de manera que el nuevo adquirente no habrá de sufrir la hipoteca no inscrita y se pondrá en marcha el sistema de responsabilidad patrimonial directamente del registrador

(España) o del Estado con acción de repetición contra el registrador (cantonal, en Suiza). De lo anterior resulta que el modelo registral de derechos es más eficiente pues solo resulta oponible el folio y éste es público para quien alegue interés legítimo en saber de su contenido. El sistema de títulos funciona en la práctica como un modelo que esconde derechos no transcritos y, sin embargo, oponibles.

Como hemos observado hasta ahora, un elemento central desde el punto de vista de la gestión material del registro de derechos es la inscripción, y la inscripción en el folio de la finca afectada por el derecho de que se trate. Es la inscripción asentada en el folio correcto que resulta oponible (piénsese en el ejemplo anterior que el error del registrador consistiera no en no haber inscrito la hipoteca sino en haberla inscrito en el folio erróneo, en tal caso tampoco sería oponible al adquirente de la finca que consideraríamos “correcta”).

La inscripción consiste en una técnica registral de llevanza del registro y que, a su vez, tiene efectos jurídicos de primer orden, como son los de la oponibilidad, tal y como hemos señalado. Pero igualmente produce una serie de efectos en orden a la presunción de la existencia de los derechos inscritos y de que éstos son poseídos por los titulares a cuyo favor se hallan inscritos. De ahí que el propietario de un inmueble o de cualquier otro derecho real tenga interés en que sus derechos se inscriban y que además esta inscripción se haga en el folio correcto y con la extensión adecuada del derecho. Así, los derechos reales que de suyo tienen el carácter de erga omnes, ahora despliegan completamente sus efectos mediante la inscripción y deja en la práctica sin efecto otros derechos de igual rango o incluso mejor en el tiempo pero que fueron presentados con posterioridad al registro (de ahí que el *prior tempore potior iure* se predique respecto de la constitución registral y no respecto de la fecha de constitución del derecho según los títulos públicos que dan lugar a la inscripción)¹⁶⁷.

Notemos además una gran diferencia en orden a la registración por razón de la naturaleza del bien de que se trate. Mientras que para los bienes muebles rige la presunción de que posesión equivale a título (aunque bien es cierto que han comenzado a proliferar registro de bienes muebles cuando estos últimos son de gran valor como en el caso de

¹⁶⁷ Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, 96.

buques, aeronaves y vehículos, aplicándose para estos registros los principios registrales inmobiliarios), no resulta para los inmuebles, en que los sistemas registrales han sustituido esta posesión por la inscripción, de manera que los derechos inscritos, como se dijo, se presume que existen y pertenecen al titular inscrito. Respecto de los bienes inmuebles la publicidad posesoria es insuficiente¹⁶⁸ ya que al tener la mayor de las veces naturaleza inmóvil y ser más costosos requieren de un sistema de publicidad que informe sobre los derechos que pesan sobre los mismos, de cualquier clase que sean.

Si bien es cierto que en algunos supuestos la posesión de bienes inmuebles crea publicidad, esta publicidad es imperfecta por las características de los mismos, según indicamos. Para los inmuebles fue menester crear un sistema de publicidad especial, la cual se produce por la inscripción. Es una realidad que existen situaciones posesorias al margen del registro, en las cuales convergen dos apariencias distintas del propietario y el poseedor, es el caso de la usucapión contra tabulas en España, según resulta del artículo 36 de la Ley Hipotecaria. La publicidad registral es superior a la posesoria ya que permite que los derechos reales inmobiliarios sean conocidos de manera fácil a través de la publicidad formal. También otorga mayores garantías debido a los efectos de la legitimación que produce el registro de los derechos.

Es posible abordar el principio de inscripción considerándolo de manera formal como un asiento. O por el contrario en un sentido material desde la perspectiva del valor que tiene la misma dentro de un determinado sistema con relación a su incidencia en la formación de los derechos y su relación con la publicidad registral¹⁶⁹. El sistema español se fundamenta en la teoría del título y el modo. En virtud de la cual las transacciones producen efecto por la sola tradición siendo ésta más relevante que la inscripción. Así lo dispone el Código civil en el artículo 609 “la propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten (...) por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”. Lo que pone de manifiesto que es necesario en este sistema el modo o tradición que

¹⁶⁸ *Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales*, Pau Pedrón, Antonio, R.C.D.I., Núm.625, 1994, págs. 2187-2212 y págs. 2192-2205. <https://app.vlex.com/#vid/326860> (consultada el 1 de octubre de 2017).

¹⁶⁹ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 127.

consiste en la transferencia de la posesión¹⁷⁰, para operar modificaciones jurídico-reales. A esto se debe que el sistema español sea declarativo de derechos ya que el derecho nace al margen del registro o lo que es lo mismo, extra registralmente.

Esta teoría ha provocado en la doctrina el planteamiento de si la normativa hipotecaria ha subvertido estos postulados al entronizar la inscripción, y al parecer haciendo innecesaria la tradición del bien. Pues el artículo 1462 del Código civil establece que la escritura pública equivale a la entrega de la cosa, suponiendo esto que la inscripción al versar sobre un documento público suple a la tradición. La cuestión ha sido superada y se ha admitido en el derecho español la teoría del título y el modo, de manera tal que la titularidad es consecuencia de la tradición¹⁷¹, viniendo la inscripción a dar publicidad a los derechos adquiridos.

En otro sentido, la teoría del título y el modo no implica de ninguna manera que la inscripción dentro de este sistema carezca de relevancia. Pues la misma perfecciona el derecho inscrito, ensanchando el campo del derecho real¹⁷². El artículo 6 LH indica que la inscripción puede ser solicitada por el adquirente del derecho, el transmitente, o por quien tenga algún interés en la misma, como podría serlo el acreedor de un embargo. La inscripción en el sistema español es facultativa de quienes se encuentren dentro de esas categorías. La inscripción también pudiera tener carácter obligatorio. En algunos casos, la obligatoriedad de inscribir se sanciona con multa. Y es una cuestión independiente del efecto que genera la inscripción. Es decir, porque la inscripción sea obligatoria no producirá más efecto que el que de hecho produce siendo facultativa.

Como señalamos anteriormente, el sistema español es declarativo, admitiéndose excepcionalmente la inscripción constitutiva, en los supuestos de hipoteca, según el artículo 1875 CC. Y 145 LH, y el derecho de superficie artículo 287.2, 288.2 y 3 y 289 de la Ley de Suelo de 1992. Algunos autores consideran que el aprovechamiento por turno también tiene carácter constitutivo dentro de este sistema. La inscripción constitutiva se configura cuando el derecho nace al inscribirse y sin ésta se tiene por inexistente. No hay duda de que, para

¹⁷⁰ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 131.

¹⁷¹ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, 132.

¹⁷² Juan B. Vallet de Goytisolo, *Estudio sobre Garantías Reales*. (Madrid: Editorial Monte corvo, 1973), 401.

lograr los beneficios de un sistema registral determinado, la inscripción del derecho es deseable. Pues sin ésta el derecho será desconocido por todos y no producirá los efectos esperados tanto frente al titular inscrito como frente a los terceros. En ese sentido, la inscripción crea una apariencia de verdad sobre lo inscrito, según indicamos antes al abordar el principio de legitimación.

Sin embargo, según se deduce del artículo 33 LH “la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes” lo que quiere decir que, si ingresare al registro un acto nulo, lo seguirá siendo a pesar de la inscripción. Un supuesto distinto es que haya un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso como consecuencia de una transferencia por parte del titular que adquirió en base a un acto nulo, en cuyo caso dicho adquirente quedará protegido por la fe pública registral, tal y como dispone el artículo. 34 LH. El artículo 38.1 LH establece una presunción posesoria a favor del titular inscrito. Este artículo indica que “(...) se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los bienes inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”. Esta posesión cuenta con la protección del Código civil español y concede la acción de desahucio, así como las interdictales.

Se ha argumentado en contra de la inscripción constitutiva en España que la misma podría incidir en inexactitudes registrales. Por lo que en este sistema se presume que los datos físicos de la finca como lo es su extensión son tal y como constan en el registro. También, en los procedimientos administrativos de expropiación forzosa el pago del justiprecio se realizará al titular inscrito. Finalmente, el artículo 41 LH, modificado por Ley 1/2000, de 7 de enero, otorga una acción sumaria de la acción registral para otorgar eficacia al derecho inscrito:

Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.

Como indicamos más arriba, la inscripción puede estudiarse desde el punto de vista formal refiriéndonos a la misma como a un asiento. Así lo establece el artículo 41 RH “En

los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales”. Sin embargo, no debe confundirse la inscripción con el asiento pues en un solo asiento se pueden realizar diversas inscripciones. Excede a los propósitos de esta investigación abordar el estudio formal del principio de inscripción, por considerarlo eminentemente técnico y variante en cada sistema.

En el sistema suizo la inscripción es constitutiva. El artículo 971.1. Del Código civil indica que “todo derecho cuya constitución se halla legalmente subordinada a una inscripción en el registro, no existe como derecho real más que cuando la inscripción se realiza”. El artículo 656 CC suizo establece que “la inscripción en el Registro Inmobiliario es necesaria para la adquisición de la propiedad inmobiliaria. Aquél que adquiere un inmueble por ocupación, sucesión, expropiación, ejecución forzosa o sentencia, deviene en todo caso propietario antes de la inscripción, pero sólo puede disponer en el Registro Inmobiliario cuando esta formalidad ha sido cumplida”. Con lo que se admiten derechos nacidos al margen del registro, aunque para disponer de los mismos haya que inscribirlos.

En Suiza subsiste la teoría del título y el modo. Constituyendo esto un argumento de los que apoyan en España la inscripción constitutiva. Admitiendo que no es irreconciliable la teoría del título y el modo con un sistema de efectos constitutivos como el suizo. Algunos han sostenido que asumir en el sistema español la inscripción de los derechos implicaría asumir la causa abstracta del sistema alemán, pero “la exigencia del acuerdo real-añadida al negocio causal, propia de los sistemas germánicos, no procede en ellos del carácter constitutivo de la inscripción, sino del “principio de abstracción” (...). Por tanto, la inscripción constitutiva no tiene un inevitable carácter abstracto, como se pretende”¹⁷³. Siendo constitutiva la inscripción en el sistema suizo la misma se revela como obligatoria, pues quien no inscriba no quedará protegido por el sistema.

¹⁷³ Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales, Pau Pedrón, Antonio, R.C.D.I., Núm.625, 1994, págs. 2187-2212 y págs. 2192-2205. <https://app.vlex.com/#vid/326860> (consultada el 1 de octubre de 2017).

Así mismo, la inscripción es constitutiva en el sistema australiano, en el que será necesario inscribir los derechos para que los mismos cobren existencia. En este sistema la inscripción es parte del negocio traslativo¹⁷⁴. Y por lo tanto obligatoria. Es interesante considerar a la inscripción constitutiva como necesaria solamente para los negocios inter vivos pudiendo existir derechos al margen del registro en los que la inscripción tendrá eficacia declarativa, es el caso del heredero que no inscribe su derecho¹⁷⁵, en España.

Al comparar la inscripción tal y como es concebida en nuestro sistema registral, con el derecho español encontramos diferencias notorias con relación al efecto de la misma en la formación de los derechos reales, su modificación y transmisión. Entre nosotros la teoría del título y el modo no incide en la transmisión de los derechos. Por otra parte, nuestro sistema se asemeja al suizo y australiano en cuanto al carácter constitutivo y obligatorio de la inscripción. A pesar de que nos rige el principio del consensualismo, bastando el simple acuerdo de las partes para que opere la transmisión del derecho de propiedad, aunque la cosa no haya sido pagada ni entregada. Como lo dispone el artículo 1583 del Código civil dominicano “la venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada”. Este principio, tal como está contemplado en el derecho común colisiona con el sistema registral dominicano de inscripción constitutiva. Pues éste hace necesaria la inscripción del derecho para que el mismo se configure. En nuestro sistema la inscripción viene a sustituir al modo o tradición del derecho español.

Los derechos inscritos no podrán ser desconocidos. Así lo establece la Sentencia¹⁷⁶ de la 3^{ra} Sala de la Suprema Corte de Justicia de fecha 8 de febrero 2012. Con motivo de un recurso de casación donde el recurrente reclama que se le reconozca una mejora a su favor por haber comprado el terreno sobre el que se encontraba la misma. No obstante, pesaba

¹⁷⁴ Manuel Medina de Lemus, *Derecho Civil de Bienes, Derechos Reales e Inmobiliario Registral*, Tomo II. (Madrid: Dykinson, S.L., 2003), 256.

¹⁷⁵ Carmen Jerez Delgado, La inscripción constitutiva a debate, Universidad Autónoma de Madrid. Págs... 676-687. https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2003-20067500687_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_La_inscripci%F3n_constitutiva_a_debate (consultada el 1 de octubre 2017).

¹⁷⁶ B.J. NO. 1215 FEBRERO 2012.

inscrita una oposición a favor de la esposa del vendedor del terreno. Por lo que el alto tribunal rechazó el recurso de casación basado en que “la finalidad de la inscripción en el Registro de Títulos es propiciar que se conozca la existencia de los derechos que recaen sobre los inmuebles, la situación de éstos, las cargas o gravámenes que les afectan, en definitiva, hacer transparente y pública la propiedad inmobiliaria, produciendo efecto jurídico no solo frente a las partes sino también frente a terceros”. En consecuencia, el recurrente no es considerado tercer adquirente de buena fe, pues pudo conocer la oposición inscrita antes de haber comprado el inmueble.

De igual manera, la sentencia¹⁷⁷ de la 3^{ra} Sala de la Suprema Corte de Justicia de fecha 30 de abril 2014 afirma el efecto constitutivo y convalidante del registro frente al recurrente que intenta se le reconozca un contrato de venta que nunca inscribió en el Registro de Títulos ante la adquisición que hiciera la recurrida, contra la cual aduce simulación no obstante la Corte estimó que la misma no fue probada. La Suprema Corte estableció la prevalencia del derecho registrado a favor de la recurrida debido a que la misma inscribió su derecho, “mientras que el recurrente nunca presentó su acto de venta por ante las oficinas del Registro de Títulos, por lo que este acto traslativo de propiedad no era oponible a terceros y por ende no surtía efectos en materia inmobiliaria”.

Otro efecto que tiene la inscripción en nuestro sistema es que convalida los actos defectuosos que pudieren ingresar al registro, siempre y cuando no sean fraudulentos, en virtud del efecto convalidante del registro de los derechos. Así lo dispone el artículo 90 de Ley de Registro Inmobiliario. Lo cual fue confirmado por la sentencia¹⁷⁸ de la 3^{ra} Sala de la Suprema Corte de Justicia de fecha 3 de octubre 2012 cuando reconoce el efecto constitutivo y convalidante del registro de los derechos al rechazar el recurso de la recurrente debido a que la misma no probó el origen fraudulento del acto.

¹⁷⁷ B. J. NO. 1241 ABRIL 2014

¹⁷⁸ B.J. NO. 1223 OCTUBRE 2012

3.8 Principio de Prioridad

El principio de prioridad o rango se considera como uno de los principios que fundamentan la inscripción, también enmarcado dentro de aquellos principios que son efecto de la misma. Este principio queda plasmado en la máxima romana “*Prius tempore potior iure*”, que significa que el primero que presenta los títulos ante el registrador tiene mejor derecho¹⁷⁹ frente a otro que ingresa después. Por este principio se modifica el orden propio del sistema civil por el que consentimiento (título) o, en su caso, consentimiento y traditio daba lugar a la transmisión del dominio o derecho real respectivo y al nacimiento de la consiguiente acción real (rei persecutoriedad).

Nacidos los sistemas registrales, surge igualmente una nueva posibilidad: que sea la inscripción el requisito último que ha de darse para que nazca el derecho real, existiendo hasta entonces únicamente un derecho personal que, por el principio de relatividad de los contratos, carece de eficacia frente a terceros (esto es, simple eficacia inter partes [los contratantes] frente a la eficacia erga omnes [contratantes y resto de comunidad jurídica]). El principio por el que la prioridad entre dos derechos reales (entre personales no existe prioridad por su eficacia relativa) se fijaba por la fecha de la constitución del primero, pasa ahora a determinarse por la fecha de presentación en el Libro Diario del Registro de la propiedad. Pero incluso admitiéndose o no en un determinado sistema el principio de la inscripción constitutiva (esto es, la inscripción hace nacer el derecho), los efectos de oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito (y la inscripción resulta del orden de presentación, no del de nacimiento del derecho), producen de facto una inscripción constitutiva no del nacimiento sino de la oponibilidad y, con ello, de la eficacia del derecho.

Por eso en los modelos sin inscripción constitutiva el derecho A nace antes que el B (por haberse otorgado la escritura pública, por ejemplo), pero el B se presenta antes que él A en el Registro de la Propiedad, la inscripción de B impedirá la de A y con ello, será oponible a A, de manera que este último no producirá efecto alguno o, lo que es lo mismo, en la práctica es como si no existiera. Entre propiedad no registrada, en cambio, rige plenamente el principio de derecho civil, por lo que será preferido el derecho anteriormente

¹⁷⁹ José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed, 75.

constituido. Pero téngase en cuenta que la referencia a la propiedad no inmatriculada tiende a ser puramente teórica, pues por un principio de incentivo económico existe una relación directamente proporcional entre el valor de una finca y su porcentaje de inmatriculación.

Con carácter general, el principio de prioridad rige exclusivamente cuando se trata de dos títulos relativos a la misma finca y que resultan incompatibles entre sí. Por ejemplo, presentándose, por este orden en el Libro Diario del Registro (i) una compraventa sobre una finca y (ii) cancelación de la hipoteca que previamente (a la compraventa) constaba inscrita, no existe problema alguno para despachar primero la cancelación de la hipoteca y después la compraventa, pues cancelación y compraventa no son asientos contradictorios entre sí. El problema surge cuando se presentan, dos compraventas a favor de personas distintas por el titular registral: inscrita la primera ya no será posible inscribir la segunda y viceversa.

En segundo lugar, la prioridad viene fijada por el Libro Diario de cada registro. Por lo que es esencial la correcta gestión de este libro en orden a la simplificación de los datos que deba contener, de la agilidad para asentar diferentes títulos y la existencia de un único diario y, para el caso de existir diversas formas de presentación de títulos (presencialmente, por correo postal o vía telemática, las reglas de la prioridad entre unos y otros debe respetar los principios de neutralidad y claridad (por ejemplo, dejando constancia de la hora y minutos de presentación, segundos si fuera preciso, y facilitando el listado de personas que puedan presentar títulos).

Generalmente, el Libro Diario refleja la hora de presentación del título, la identidad del presentante, el título formal presentado y el título material presentado, con indicación clara y precisa del derecho constituido y la finca afectada. A estas normas siguen otras relativas a la legitimación para presentar títulos. Así, en España (artículo 6 LH) existe un sistema muy flexible de presentación por el que prácticamente cualquier persona puede realizar esta presentación con interés legítimo, presumiéndose que la simple presentación se realiza por el interesado. Más complicado y, por ello, menos aconsejable, por el que la presentación del título sólo puede hacerla o el funcionario autorizante del documento o el transmitente del derecho, amparándose en la idea de que es quien va a pedir su posición jurídica con ocasión del título presentado. Pero lo cierto es que los intereses jurídicos de estas personas ya se tuvieron en cuenta al tiempo de formalizarse la escritura pública (pues

debieron prestar su consentimiento, lo que será calificado por el registrador al tenor del principio de legitimación, (artículo 20 LH), o sus intereses considerados tanto en el procedimiento administrativo judicial (principio de tutela administrativa y judicial efectiva), lo que igualmente será calificado por el registrador. ¿Por qué entonces exigir un requisito más?¹⁸⁰ En España es suficiente con la presentación del título cuya inscripción se pretende.

En cambio, en Suiza deben crearse dos títulos distintos: uno, la instancia para ser presentada con fines de asentamiento en el Libro Diario y otro, el título que pretende inscribirse. ¿Por qué esta necesidad de duplicar los títulos cuando ya basta el público que se inscriba para extender con él el asiento del Diario? Como puede observarse, Suiza sigue el modelo adecuado (registro de derecho con Libro Diario) pero a la hora de su ejecución o gestión yerra al exigir requisitos innecesarios por redundantes o limitativos sin que con ello se obtenga una mayor seguridad jurídica del modelo en su conjunto.

Sería lógico el establecimiento de un sistema especial de preferencia para el caso de los derechos sobre bienes raíces, por la importancia de éstos en el desarrollo del crédito territorial. No es recomendable dejar al régimen a fin de cuentas opaco del derecho civil (sólo las partes conocen si se constituyó o no el derecho real) la preferencia citada sino al más general, público y moderno del Registro de la Propiedad, de general conocimiento por

¹⁸⁰ Artículo 948 CCS: “1. Las peticiones de inscripción se extenderán en el Diario por el orden en que se presenten, unas detrás de otras, expresando la identidad del solicitante y su objeto. 2. Los títulos formales a partir de los que se extienda la inscripción, serán clasificados y depositados en el registro. 3. En los cantones en los que el registrador de la propiedad se halle habilitado para autorizar documentos públicos, los títulos formales podrán ser sustituidos por un registro de títulos, cuando sus inscripciones tengan el carácter de auténticas”. Artículo 963 CCS: “1. Las inscripciones se practicarán por medio de instancia escrita [se refiere a la instancia que ha de presentarse para lograr la inscripción en el Diario] formulada por el propietario del inmueble en la que se identifique su objeto. 2. No será necesaria la instancia si la adquisición se produjera ex lege o si se practicara a partir de una resolución judicial firme o cualquier otro título semejante. 3. Los cantones podrán encargar a los funcionarios públicos habilitados para autorizar documentos públicos, que soliciten la inscripción de los negocios jurídicos que hubieran autorizado”. En cuanto a la innecesaria complicación del modelo suizo, puede observarse de los siguientes preceptos, teniendo en cuenta que el solicitante es el que presenta el título para ser asentado en el Registro de la Propiedad (esto es, el presentante): Artículo 965: “1. No podrá practicarse asiento alguno en el Registro de la Propiedad (inscripción, modificación o cancelación) sin que el solicitante goce de la legitimación exigible en cuanto a su derecho de disposición y al título sobre el que se funde el negocio que se pretende inscribir. 2. El solicitante justificará su derecho de disposición probando que es la persona legitimada según lo que consta en el registro o que es su representante. 3. De su título deberá resultar que las formas a las que quede sujeto éste para gozar de validez, han sido cumplidas”; artículo 966: “1. Faltando legitimación, la solicitud será rechazada. 2. No obstante, existiendo título y faltando únicamente completar la legitimación, el solicitante podrá, con el consentimiento del propietario o mediante orden judicial, obtener una inscripción provisional”.

toda la comunidad jurídica (accesible vía Internet en muchos casos), pues de ello derivan no sólo el derecho de propiedad (derecho real por antonomasia) sino la totalidad de la arquitectura jurídico-inmobiliaria de la Nación: desde los usufructos, servidumbres, pasando por créditos hipotecarios y productos derivados (titulaciones) de los mismos; en definitiva, la estabilidad económica nacional, sin dejar de olvidar las operaciones materiales sobre el terreno (reparcelaciones y otras construcciones urbanísticas). Se persigue, en consecuencia, un sistema abierto, público, horizontal y democrático a la par que sencillo, por comparación al sistema del derecho civil y al de formación notarial de títulos, recuérdese, el protocolo notarial es secreto, siendo sólo las partes las conocedoras de la existencia del derecho constituido, que funciona, en este caso, como derechos secretos. La forma de sacar a la luz toda esta titulación (especialmente notarial) es fijar un momento distinto, abierto y conocido por todos, para la concesión de la oponibilidad de los derechos; y que este punto sea fácilmente accesible por los agentes económicos (particulares, empresas y el Estado).

Con relación a la reserva de prioridad, ésta no es más que la posibilidad que ciertos ordenamientos jurídicos conceden para que, sin presentar el título (negocio jurídico [España] o derecho [Suiza]) objeto de inscripción ante el registrador pueda, no obstante, obtenerse un asiento en el Libro Diario. Esta posibilidad tiene básicamente dos situaciones de hecho que la justifican: o que el período de creación/formación de un título o de envío de este mismo título al registro exija un tiempo tal, que, para evitar en el ínterin (desde que se inicie la creación/negociación del título hasta que se presente o desde que se cree el título hasta que se reciba en el registro) la aparición de terceros registrales. Así, las partes que están negociando una compraventa que después se vaya a reflejar en una escritura pública, desean estar seguros de que la situación registral no va a variar entre tanto; También, para el caso de la sentencia judicial que una vez dictada, ha de remitirse mediante, por ejemplo, correo ordinario al registro correspondiente.

La reserva de prioridad evita la aparición de estos terceros para lo que se exige en España, que: (i) se definan claramente los casos en que puede producirse, (ii) se indique claramente en la reserva entre quiénes se pretende el negocio y, lo que es más importante, el concreto derecho a que va a dar lugar (transmisión de compraventa) y sobre la finca que

va a afectar (número de finca registral) y con qué extensión (para el caso de hipotecas, el máximo de responsabilidad hipotecaria; para el caso de servidumbre sobre parte de la finca, con identificación del tipo de servidumbre y la concreción del espacio a que afectará y, para el caso de no poder concretarse, se indique, al menos, la superficie máxima que ocupará pudiendo en el título definitivo reducirse esta superficie pero ni aumentarse para el caso de que existiera un tercero hipotecario que resulte perjudicado por ello); (iii) se señale claramente un plazo máximo de duración de la reserva de rango que deberá ser lo más breve posible. En todo caso, desde un punto de vista de diseño institucional, ha de analizarse el medio para que esta reserva de rango (que a fin de cuentas constituye una anomalía al no reservarse rango con un título real sino con uno expectante o por recibir) quede eliminada o reducida a su mínima expresión en cuanto a casos en que tenga lugar y plazo de duración, ya sea por reducción de los plazos de creación de títulos, ya sea reforzando los sistemas de envío telemáticos de títulos públicos. Porque si bien puede entenderse que ésta es una institución que mejora la seguridad del tráfico inmobiliario, lo cierto es que implica un obstáculo para aquellos que ya tienen su título material en la mano y quieren presentarlo; (iv) se indique claramente la forma de comunicar esta solicitud de reserva al registro y la forma de dejar constancia de que la misma se ha producido (trazabilidad).

Comunicada la intención de crear el título formal para ser presentado o, directamente, la intención de presentar un título ya creado, se asentará esta solicitud en el Libro Diario con los mismos efectos (temporalmente) de cualquier otro asiento del Diario; posteriormente puede suceder que, al llegar la expiración del plazo concedido para la reserva, (i) el título original se presente en cuyo caso el asiento de presentación se consolida (esto es, se verifica con la fecha inicialmente extendido) o que (ii) no se presente el título original (por el motivo que sea) en cuyo caso el asiento de presentación inicialmente extendido fenece, se cancela o caduca.

En cuanto a la naturaleza jurídica del principio de prioridad, algunos autores le atribuyen a este principio un carácter formal y consideran que los efectos de exclusión y preferencia que provoca la inscripción le corresponde a ésta y no a la prioridad en sí misma. En ese sentido, la prioridad se manifiesta como excluyente o de manera preferente,

dependiendo de la naturaleza de los derechos entre los cuales haya incompatibilidad o contradicción. Así en caso de doble venta, porque el vendedor haya enajenado dos veces el mismo bien y el primer comprador no haya realizado la inscripción, llegando al registro el acto del último adquirente, habrá una prioridad que excluye el acto que ingresó de último al registro. En cambio, la prioridad preferente hace referencia a derechos compatibles entre sí como es el caso de los créditos, pues se le otorgará preferencia en rango al que haya ingresado primero al registro. El rango viene dado por el lugar que ocupa el derecho en la jerarquía¹⁸¹ de derechos. La prioridad supone que un derecho inscrito o inscrito después no tendrá eficacia frente a otro que ya figure inscrito. De igual forma, supone que los títulos presentados se refieren al mismo inmueble.

Siguiendo en España, en caso de incompatibilidades entre los títulos presentados con relación al mismo inmueble y que fueron recibidos a la vez, prevalecerá el que figure asentado en el asiento de presentación ya que la recepción por parte del registrador del título constituye la posición registral¹⁸². En caso de conflicto de dominio de dos propietarios distintos sobre el mismo inmueble que ingresaren sus respectivos títulos, el registro deberá hacer prevalecer aquél que haya ingresado primero frente al que ingresó de último, aunque el mismo tenga una fecha anterior. En este caso la prioridad al ser excluyente del último título genera un cierre registral de manera tal que no podrá inscribirse nada más en el registro, con relación a ese inmueble. Dependiendo si el derecho está inscrito o sólo anotado de forma preventiva, el cierre será definitivo o temporal¹⁸³. Tratándose de un título anotado preventivamente deberá extenderse el correspondiente asiento de presentación.

Igualmente, la prioridad excluyente rige para la técnica del asiento de presentación, pues una vez extendido asiento de presentación no podrá inscribirse otro título que le sea incompatible, sino después de haber pasado sesenta días, en el ordenamiento español. La prioridad excluyente se refiere a actos traslativos tal como indica el artículo 17 LH, asimismo la doctrina ha interpretado que dicho artículo aplica también para los títulos

¹⁸¹ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 136.

¹⁸² José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed. 2006, 76.

¹⁸³ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 135.

constitutivos de derechos reales. El artículo 24 LH señala que la fecha de la inscripción, es la que conste en el asiento de presentación. De igual modo, reforzando esta disposición el artículo 25 LH indica que la preferencia de los derechos vendrá dada por la hora de la presentación en el registro de los respectivos títulos.

Los sistemas registrales que hemos estudiado llevan un registro o libro diario. Del sistema suizo nos hemos ocupado más arriba señalando sus dos grandes defectos: la necesidad de un título particular (solicitud de inscripción) para pedir la inscripción, distinto del título que contenga el derecho y la limitación de las personas que puedan presentar los títulos. En cuanto a España, ya hemos señalado que ni requiere un título específico para la presentación más allá de aquél en que se constituya, modifique o extinga el derecho de que se trate y que el artículo 6 LH le concede una gran libertad de presentación. En cuanto al orden de presentación de los títulos, es el que más desarrolla legislativamente la cuestión en el artículo 248 LH, admitiendo la presentación telemática, presencial, por correo ordinario o por fax. La reserva de rango está prevista para la presentación de títulos telemáticos y por telefax, concediéndose una reserva de rango cuyo asiento de presentación caducará si, en el plazo de diez días hábiles siguientes, no se presenta en el registro el título original o su copia autorizada.

En el sistema dominicano el principio de prioridad está contemplado en los artículos 32 y 42 del RGRT¹⁸⁴. E igualmente existe en la República dominicana la reserva de rango (llamada reserva de prioridad), para las certificaciones de estado jurídico con fines a garantizar un negocio que aún no ha sido realizado y se quiere lograr la inmutabilidad del estado registral del inmueble, artículo 105 de la Ley de Registro Inmobiliario. De manera que la inmutabilidad del estado jurídico de los inmuebles o de los derechos que recaigan sobre los mismos, durante el tiempo de su vigencia, queda asegurada. El plazo que garantiza esta certificación es de 15 días, dentro de los cuales si no se inscribe el negocio que le dio origen se anotarán los derechos, cargas y gravámenes que hubiesen sido bloqueados por ésta, respetando su orden de prioridad al entrar al registro. Durante la

¹⁸⁴ La Suprema Corte de Justicia en una sentencia emitida por la Tercera Sala el 8 de mayo de 2013 estableció que, en materia de inmuebles registrados, rige el principio de prioridad registral, indicando que el derecho pertenece a quien primero registra. “La prioridad para inscripciones o anotaciones se rige por la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos”.

vigencia de la misma, estos derechos se inscriben con carácter provisorio convirtiéndose en definitivos, al final del plazo de su vigencia (artículo 105, párrafo 3 y 4).

3.9 Principio de Rogación

Los registralistas han clasificado el principio de rogación también llamado principio de instancia dentro de la categoría de aquéllos principios que son requisitos de la inscripción, esto es, que es un requisito estrictamente registral y, más concretamente, de procedimiento registral, no referido al derecho en sí mismo ni a los efectos de su inscripción. Este principio implica la pasividad del registrador de la propiedad para iniciar el procedimiento registral, el cual solamente iniciaría a solicitud de parte interesada y, más concretamente, a instancia de parte interesada formulada mediante la presentación de un título que fuera asentado en el Libro Diario, de manera que el registrador no califica nada que previamente no se haya asentado en el Diario. Por ello, el simple hecho de que el registrador tenga conocimiento extra registral de un determinado hecho o negocio jurídico, no es causa para que éste proceda a su validación o a calificar a partir de este conocimiento.

La rogación, se concreta en la extensión de un asiento en el Diario, practicado mediante la presentación de un título. Este principio encuentra su razón de ser en la naturaleza del registro, y al derecho a la inscripción de los usuarios del sistema, si bien este derecho no está consignado expresamente en el derecho español. ¿Quién debe solicitar (rogar) la actuación del registrador? El artículo 6 LH legitima¹⁸⁵ para solicitar la inscripción al adquirente, al transmitente, así como también a “(...) quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir” o a quien los represente. Entre estos interesados “en asegurar el derecho que se pretende inscribir”, están los titulares de un derecho inmobiliario o los acreedores de un embargo, los cuales solicitarán que se tome nota preventiva por falta de previa inscripción del inmueble, tal como indica el artículo 312, 140.2 RH, si la finca sobre la cual recae el mismo no se encontrare inscrita.

¹⁸⁵ Manuel Medina de Lemus, *Derecho Civil de Bienes, Derechos Reales e Inmobiliario Registral*, Tomo II, 311. El mismo texto aparece para la República de Cuba en Gaceta oficial de la República de Cuba, Ministerio de Justicia, Gaceta oficial número 39 extraordinaria de 6 de agosto de 2007 (R. Núm. 114/2007) año CV, pp. 187 y ss. ART. 6.

En cuanto a los representantes de los solicitantes de la actuación registral, el artículo 39 RH establece una presunción a favor de quien presente los documentos en el registro. No pudiendo en todo caso someter solicitudes quienes sean dependientes del registro, auxiliares u oficiales, según el artículo 40 RH, ya que admitir esta representación generaría una incompatibilidad de funciones. Lo que sería diferente si dentro de estas categorías de empleados hubiera un interés directo por parte de éstos en inscribir un derecho ya sea a título de adquirente, transmitente o acreedor.

En cuanto a Suiza, la posibilidad de iniciar esta rogación quedaba limitada, en general, a quien perdiera el derecho, formulada mediante instancia escrita en la que se identifique su objeto, no siendo necesaria sin embargo esta instancia si la adquisición se produjera ex lege o si se practicara a partir de una resolución judicial firme o cualquier otro título semejante y habilitándose (al igual que en España) la posibilidad de que el funcionario autorizante del título presente el mismo al registrador de la propiedad. La falta de legitimación para formular esta solicitud no impedirá la extensión del asiento en el Libro Diario, si el solicitante solicitara expresamente su extensión, con el consentimiento del propietario o mediante orden judicial, y obtener así una inscripción provisional¹⁸⁶.

No obstante, existan casos excepcionales en los cuales el registrador podría iniciar de oficio el procedimiento con la finalidad de practicar un asiento en los libros registrales, habrá siempre una petición extra registral realizada por el interesado. Lo que realmente sucede es que las operaciones que realiza de oficio el registrador se presumen incluidas dentro de la rogación solicitada¹⁸⁷. La pasividad del registrador no debe interpretarse como que el mismo deba esperar ser rogado en todas las ocasiones para practicar un asiento, ya que existen supuestos en que aún en ausencia de la voluntad del interesado practicará un asiento distinto al solicitado¹⁸⁸. Para el derecho español, supuestos contemplados en la legislación¹⁸⁹. De igual modo, podrá de oficio realizar rectificaciones cuando observare

¹⁸⁶ Arts. 963 y ss. CCS.

¹⁸⁷ Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 198.

¹⁸⁸ Francisco Javier Sánchez-Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 90.

¹⁸⁹ ART. 171 LH: “Siempre que el registrador inscriba bienes de dote estimada a favor del marido hará de oficio la inscripción hipotecaria a favor de la mujer, salvo que ésta hubiere renunciado a su derecho o que la hipoteca se hubiere constituido sobre bienes diferentes. Si el título presentado para la primera de dichas

errores en los asientos practicados en la forma establecida por la ley. Tampoco será necesaria la rogación para realizar cancelaciones de asientos caducos, según los términos del artículo 82 LH. Pero, la rogación como solicitud de inscripción¹⁹⁰ dirigida al registrador, lo obliga a no apartarse de lo solicitado por quien está legitimado para someter la instancia.

En Suiza igualmente se prevén supuestos de actuación no rogada como es el caso de la cancelación de ciertos derechos que el propio registrador entienda extinguidos por haber llegado el término por el cual fueron constituidos, derechos intransmisibles tras la muerte de su titular (derechos personalísimos), imposibilidad de existencia del derecho por inexistencia de la finca a que supuestamente afecte o por imposibilidad de que afecte a esta concreta finca, dada su localización, artículo 976 CCS. Incluso en el régimen cubano se concede cierto régimen de actuación autónoma al registrador, mediante la cual el mismo

inscripciones no fuere suficiente para hacer la segunda, se suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotación preventiva que proceda. ART. 161 LH: “la hipoteca legal, una vez constituida e inscrita, surte los mismos efectos que la voluntaria, sin más especialidades que las expresamente determinadas en esta ley, cualquiera que sea la persona que deba ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera”. ART. 164 LH: “las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido, y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias”. ART. 422 RH: “entregados varios títulos al mismo tiempo por una sola persona, se determinará por ésta el orden de la presentación, y si se presentaren por dos o más personas y ellas no determinaran el orden, se pondrá la misma hora a todos los títulos y se presentarán correlativamente, haciendo constar que a la misma hora se ha presentado otro u otros y citando el número que se les haya dado o deba dárseles. Cuando los títulos presentados al mismo tiempo y relativos a una misma finca resulten contradictorios y no se manifestare por los interesados a cuál de ellos deba darse preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, expresando que se hace así porque no es posible extender la inscripción, o, en su caso, anotación solicitada, hasta que por los propios interesados o por los tribunales se decida a qué asiento hay que dar preferencia. Al margen de los respectivos asientos y al pie de los documentos se pondrá nota expresiva de la operación practicada. Los documentos se devolverán a la persona o autoridad de que procedan para que aquélla use de su derecho si le conviniere y ésta, en su caso, dicte las providencias que estime pertinentes. Las anotaciones practicadas conforme al párrafo segundo caducarán al término del plazo señalado en el artículo 96 de la ley, si dentro del mismo no acreditaren los interesados, mediante solicitud escrita y ratificada ante el registrador, haber convenido que se dé preferencia a uno de los asientos, o no se interpusiere demanda para obtener de los tribunales la declaración de preferencia. Si mediase convenio, el registrador atenderá la manifestación hecha por los interesados y archivará la solicitud en el correspondiente legajo. Si por el contrario, se promoviese litigio, el demandante podrá solicitar que se anote preventivamente la demanda y expedido el oportuno mandamiento al registrador, extenderá éste la anotación y pondrá al margen de las anteriormente verificadas una nota de referencia en los siguientes términos: «presentado en (tal día) mandamiento para la anotación de demanda deducida por ..., según consta de la anotación letra ..., folio ..., tomo ..., queda subsistente el asiento adjunto hasta que recaiga sentencia ejecutoria». En virtud de la ejecutoria que recaiga se practicarán los asientos que procedan”.

¹⁹⁰ Manuel Medina de Lemus, *Derecho Civil de Bienes, Derechos Reales e Inmobiliario Registral*, Tomo II, 310.

incentiva la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad convocando a sus propietarios para que acudan al registro¹⁹¹.

Los registradores españoles al concebir en su sistema la voluntariedad de la inscripción exaltan el principio de la autonomía de la voluntad de las partes para publicar sus derechos y así beneficiarse de la publicidad registral. Criterio asumido por la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) en la Resolución No. 24 de enero 1950 la cual indica que es facultativo de los interesados inscribir o no sus títulos. Diferente ocurre con la petición de inscripción también llamada demanda de registración la cual siempre es necesaria, no pudiendo las partes eludir la rogación¹⁹².

Otros autores han afirmado que la autonomía de la voluntad es el fundamento de la rogación¹⁹³. En esta cuestión se ha planteado un debate interesante sobre la idoneidad de conceder a la inscripción el carácter constitutivo u obligatorio y, en su caso, constitutivo del derecho real de que se trate. Sobre el particular, en el derecho español, se han mostrado, varios y muy interesantes argumentos, a favor, entre ellos y de forma simplificada, el de reforzar el propio sistema registral, incentivando la inscripción y dando a conocer la totalidad de la realidad extra registral a la comunidad jurídica¹⁹⁴.

La petición de inscripción en el sistema español puede ser tácita, expresa o presunta. La solicitud tácita supone que basta la presentación de la documentación sin que sea necesario realizar una solicitud especial, en tal sentido se admite que en la rogación hecha por la jurisdicción judicial o administrativa está implícita la solicitud, no siendo necesario realizar una solicitud especial. Mientras que es preciso realizar una solicitud expresa, si se tratare de anotaciones preventivas contempladas en los artículos 45, 46, 47, 48 y 65 LH. Por otro lado, la solicitud presunta se refiere a la facultad oficiosa del registrador de practicar asientos, debido a que se presume que cuando éste actúa de oficio, las operaciones

¹⁹¹ Gaceta oficial de la República de Cuba, Ministerio de Justicia, Gaceta oficial número 39 extraordinaria de 6 de agosto de 2007 (R. Núm. 114/2007) año CV, pp. 187 y ss. art. 2.3.

¹⁹² Antonio Manzano Solano y M.a del Mar Manzano Fernández, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, 194.

¹⁹³ Juan Antonio, Leyva de Leyva, "Planteamiento general de los Registros Públicos y su división en Registros Administrativos y Registros jurídicos". Revista crítica de Derecho Inmobiliario. Número 591, año 1969, págs. 294 y 295.

¹⁹⁴ Jerez Delgado, C, *Hacia la inscripción constitutiva*, Centro de estudios registrales, Madrid, 2001.

que realiza están solicitadas implícitamente en la solicitud inicial de inscripción, como indicamos antes.

A veces no es posible practicar el asiento en el momento en que es presentado, caso en el cual se lleva un Libro de entrada cuyo único objetivo es fijar el orden de presentación de los títulos, de ahí que lo que se entregue al interesado sea simplemente un recibo. Posteriormente y por el orden en que consten en la Entrada, se extenderá, ahora sí, el respectivo asiento en el Diario. Ya se trate del libro de entrada o del libro diario de operaciones, ambos deberán estar disponibles para ser consultados telemáticamente por los dependientes del Registro de la Propiedad. Siempre será posible desistir del procedimiento de manera parcial o total mientras esté vigente el asiento de presentación, de acuerdo al artículo 433 del Reglamento Hipotecario español. El desistimiento es total si afecta la totalidad del documento presentado y parcial si solo se refiere a una parte de su contenido. El desistimiento será negado por el registrador, si al desistir resulta perjudicado algún tercero. Según puede observarse estas técnicas reforzadas con los recursos tecnológicos en España contribuyen a la idoneidad de la mecánica registral, contribuyendo esto a que el procedimiento registral se lleve de una manera rápida y organizada, con lo que se eficientiza el servicio público registral.

En cuanto a la República Dominicana, el principio de rogación está contenido en el Reglamento General de Registro de Títulos. Para inscribir, anotar o cancelar derechos reales, sus cargas y gravámenes y medidas provisionales la rogación deberá ser hecha por la parte interesada o a instancia del juez o tribunal competente. Podrán solicitar tales operaciones, el propietario o su representante y los beneficiarios de los derechos o cargas. En cuanto al desistimiento, se admite el retiro de la solicitud de inscripción¹⁹⁵ tal como indica el artículo 43 RGRT, lo cual supone un retiro total de la actuación, contrario al sistema español que permite la posibilidad de desistir parcialmente.

En el sistema dominicano se considera como regla general al igual que en el derecho español, la solicitud de inscripción de manera tácita, pues la petición de inscripción no exige una solicitud especial. Existen no obstante, actuaciones en que es necesario que el solicitante suscriba instancia solicitando acoger la solicitud, entre los cuales se encuentran

¹⁹⁵ Arts. 29, 30 y 43 RGRT.

la hipoteca legal de la mujer casada, en la anotación preventiva la autoridad competente deberá presentar solicitud de inscripción, también al solicitar certificaciones deberá hacerse de manera expresa, así como cuando se solicita la expedición de un nuevo certificado de título por pérdida, destrucción o deterioro del anterior, en la rectificación de registros relativas al estado civil, en las solicitudes de correcciones por error material, así como cuando se solicita la reconstrucción del registro, al solicitar la inscripción de servidumbre que afecta al inmueble, en el canje registral, y en la consolidación de constancias anotadas y desglose. En las restantes actuaciones contenidas en el la R. 21-0313 se considera que la petición de inscripción se encuentra implícita al presentar los documentos ante el registro.

Con relación a la recepción de las actuaciones por parte del registrador¹⁹⁶, las mismas se asientan en el Libro Diario en aquellas localidades que no cuenten con un sistema automatizado. Dicho libro será único en cada Registro de Títulos. La rogación se realiza a través de una instancia dirigida al registrador en la cual se solicita la inscripción de la actuación de que se trate. A la cual se anexan los impuestos y copia del documento de identidad del depositante. Inmediatamente se recibe la instancia se le da entrada en el sistema. La recepción se hace de manera personal no por vía telemática, en esta fase no se depura el expediente, sino que el mismo será analizado en la fase de precalificación. Al recibir el expediente se le asigna un número y se le otorga la fecha de inscripción.

¹⁹⁶ Artículo 42: “Todas las actuaciones recibidas por el Registro de Títulos con relación a un inmueble para fines de registro, serán asentadas de la siguiente manera: (i) para los Registros de Títulos que cuenten con el sistema automatizado, la recepción se hará de conformidad con el mismo; y (ii) para los Registros de Títulos que no cuenten con el sistema automatizado se llevará un libro diario. (...) El libro diario es el conjunto de folios ordenados secuencialmente, en el que se hacen constar de forma cronológica e individualizada las actuaciones recibidas por el Registro de Títulos con referencia a un inmueble, para fines de registro. (...) El libro diario es único en cada Registro de Títulos, y en él se hacen constar la designación catastral del inmueble, el solicitante, el acto a asentar, la naturaleza de la actuación solicitada, la hora y fecha de ingreso, y el número de expediente. (...) En cada Registro de Títulos, habrá un solo libro diario abierto (...) Los asientos en el libro diario se deben efectuar al momento de la recepción de los documentos y se hacen en forma secuencial, en ambas caras de las hojas, en orden cronológico estricto, sin dejar espacios en blanco y sin interlineados, tachaduras o raspados. En caso de errores, los mismos se salvan al final del asiento (...) Cuando se proceda al rechazo de la actuación recibida, se deberá dejar constancia de la misma en el asiento de recepción practicado...”

3.10 Algunas reflexiones sobre el concepto de finca

Dado que los sistemas registrales (de derechos, basados en el consentimiento) conviven con los catastrales (tributarios, de hecho, basadas en las declaraciones unilaterales de la Administración o de los interesados) resulta imprescindible hacer una distinción terminológica: cuando nos refiramos a finca, tratamos de la finca registral y cuando hablemos de parcela, lo haremos referido a las parcelas catastrales.

El Registro de la Propiedad nace como un sistema en que los derechos, nacidos del consentimiento, se puedan inscribir en relación con porciones de territorio determinados ordenados en unidades llamadas fincas registrales. Y el efecto de esta inscripción es siempre el mismo: la oponibilidad con mayor o menor intensidad y con mayor o menor extensión. Por su parte, los sistemas catastrales (o, simplemente el catastro), nacen con una idea exclusivamente tributaria: tratar de identificar a los propietarios aparentes (esto es, aquellos que actúen como propietarios, justifiquen o no su título de propiedad) para, posteriormente, girarles a éstos el impuesto sobre los bienes raíces. El Registro de la Propiedad se alimenta de negocios jurídicos (basados en el consentimiento de las partes) para saber quién es el propietario de iure; el catastro emplea, entre otros, aviones (para fotografiar el terreno) y encuestas públicas (para tratar de averiguar quién sea o aparente ser el propietario) y para poder girar su impuesto. Se trata, de dos registros completamente distintos, aunque con un punto en común: el territorio. Pero mientras que el Registro de la Propiedad sabe quién es el propietario, el catastro, no. Un sistema lógico inclinaría a hacer pensar que el impuesto se girara exclusivamente a los propietarios, a los verdaderos propietarios o propietarios de iure; para ello, bastaría con identificar propietarios y porciones de terreno en el Registro de la Propiedad y posteriormente girarles el impuesto; por su parte, la base de datos estaría actualizada on line puesto que de acuerdo con el principio de oponibilidad, propietario es el inscrito por lo que el inscrito es quien debe pagar el impuesto hasta que se haga constar en el registro la transmisión del dominio, momento en el que el Registro de la Propiedad actualizará su base de datos y con ello giraría el impuesto al nuevo propietario de iure.

Sorprendentemente, el catastro no ha deseado en numerosos países asumir este modelo eficaz (permitir identificar automáticamente a todos los propietarios y con ello a

todos los deudores tributarios) y eficiente (permite hacerlo aprovechando la sinergia del Registro de la Propiedad y, con ello, al menor coste posible) sino que ha pretendido sustituir al Registro de la Propiedad, minorándose de esta manera de forma incalculable los ingresos que debían percibir las administraciones públicas en forma de tributos (pues catastro carece de una base de datos actualizada no de sus deudores tributarios sino de propietarios). Aún hemos de añadir otro ilógico: se ha dicho que catastro envía aviones para fotografiar el terreno y con ello obtener parcelas. La parcela se define como una porción de terreno continua que aparenta tener unidad física (no existen barreras intermedias que permitan adivinar una separación entre fincas) y con ello jurídica (aparente); de manera que la finca que parece ser una también parece que pertenece a una sola persona. Pues bien, si un cierto propietario coloca algún tipo de obstáculo en la finca (un seto, por ejemplo) catastro considerará en su siguiente topográfico (unos años después) que ya no se trata de una sola parcela (catastral) sino de dos, procediendo a su reproducción separada en la planimetría. De esta manera, mientras que el registro cuenta con fincas registrales, jurídicamente veraces y por tanto de iure (por nacer del consentimiento de todas las partes) inamovibles en sus linderos (una vez hecho el deslinde éste sólo se modifica para el caso de realización de negocios que entrañen modificación necesaria de los linderos como en el caso de agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones) , los sistemas catastrales desconocen quién es el verdadero propietario, los límites de las fincas y, además, cambian su representación constantemente.

Nótese que el catastro no puede fotografiar fincas registrales porque las desconoce; no debe confundirse fotografiar el terreno con fotografiar fincas registrales. Sobre esta inamovilidad señala el CCS en su artículo 660 que “1. Los deslizamientos de terrenos no alterarán los linderos [esto es, los linderos inscritos en el Registro de la Propiedad] de los inmuebles. 2. Las tierras y los demás objetos así transportados de un predio a otro, se regirán por lo dispuesto para las cosas sin dueño o la accesión”. Y en el mismo sentido, el artículo 660b, para el que: “1. Si como consecuencia de un deslizamiento de tierra hubieran quedado obsoletos los mojones, el propietario registral afectado podrá pedir que se repongan a su lugar primitivo. 2. Se compensará el mayor o menor valor resultante”.

Pero dada la fuerza que estos sistemas catastrales tienen en el mundo, quizá por depender de los respectivos ministerios de Economía o Hacienda, han sobrevivido hasta nuestras fechas, lo que obliga a seguir manejando ambos conceptos: el de finca registral (jurídica y permanente para el caso de sistemas registrales con aportación de plano de deslinde) y el de parcela catastral (de hecho y variable). Bien es cierto que diversos sistemas jurídicos han pretendido, pues no se puede llegar a más, a una cierta coordinación entre registro y catastro, pero no podrá pasarse de una simple coordinación al tratarse de factores de naturaleza jurídica completamente distinta. El objetivo último deberá ser no tanto la integración entre ambos registros como la integración de los elementos jurídicos exclusivamente en el Registro de la Propiedad y que éste proveyera automáticamente de estos datos al catastro para que éste realice sus labores de exacción de impuestos (en realidad, de valoración de los terrenos a efectos de calcular impuestos que dependan de esta valoración, como son los de la riqueza).

La Ley española del Catastro Inmobiliario del 23 de diciembre de 2002 en la exposición de motivos relacionado con el registro, destaca “la paulatina incorporación de la información gráfica y de la identificación catastral de las fincas al Registro de la Propiedad...”. Mediante la implementación de tecnologías que permitan incorporar al registro las informaciones de los datos físicos de las fincas. También, el párrafo 1 del artículo 1 dice que “El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales”.

En España se han realizado ingentes esfuerzos para paliar la falta de coordinación entre el catastro y el registro, a través de la promulgación de la Ley 13/1996 del 30 de diciembre, la cual constituye una de las obras legislativas más importantes en aras al logro de la congruencia de la información sobre los datos físicos de las fincas registrales con los datos de las fincas catastrales, plasmadas en un plano. Esta Ley contiene el concepto de titular catastral como aquellas personas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario que ostenten la titularidad de una concesión administrativa, de un derecho de usufructo, de superficie o de derecho de propiedad, como indica el artículo 9.1 del texto refundido. Estas entidades que ingresan al registro, se distinguen de las fincas normales que son aquellas que

constituyen un trozo de terreno delimitado el cual es objeto de propiedad, considerándose aquéllas como fincas especiales, que de igual modo abren folio registral.

El artículo 6.3 del texto refundido de la mencionada ley indica que a los inmuebles se le identificará con una referencia catastral, formada por un código alfanumérico el cual permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del catastro. Asimismo, el artículo 9 LH indica que se expresarán en toda inscripción de las fincas sus circunstancias como si es rústica o urbana, la situación de sus linderos, extensión superficial, su nombre y número. En ese sentido, será necesario señalar la referencia catastral de las fincas en los instrumentos públicos, así como también en el Registro de la Propiedad cuando se solicite la práctica de un asiento. De este modo, se revela obligatorio identificar catastralmente las fincas que pretenden ingresar al registro, aunque en la práctica este requisito no sea “constitutivo de la inscripción”.

El sistema español inscribe las fincas tomando como base el título público que contiene lo declarado por los otorgantes relativo a la existencia y demás circunstancias físicas de las fincas, lo cual constituye su descripción registral. Esto provoca que ingrese al sistema una finca ya figura inmatriculada o inclusive inexistente, lo que ocasiona dobles inmatriculaciones y discordancias entre los datos del registro con la realidad física del inmueble, ya sea en cuanto a los linderos o a la extensión asignada. También podría suceder que una modificación de la realidad física del inmueble no tenga reflejo registral lo que conllevaría una dificultad en identificar la finca descrita en el título material con la que figura inscrita. Para mitigar estos males del sistema, no se inmatricularán las fincas en el registro si no se presenta la certificación donde se describa catastral y gráficamente la finca y donde quede reflejada la coincidencia de ésta con la descripción que figura en el título.

Se ha admitido que estas situaciones problemáticas son causadas por no existir medios eficaces que contribuyan a la comprobación de la existencia de la finca y a su correcta identificación; nosotros, en cambio, somos de la opinión de que el problema resultaría sencillamente solucionable tal y como lo han resuelto Suiza y Australia: aportación de plano con deslinde al tiempo de la inmatriculación que automáticamente y de manera sencilla y visual (generalmente los planos se representan por medio de aplicaciones informáticas) y no con la coordinación entre dos instituciones que poco tienen que ver más

allá de partir de la realidad física del terreno. En ese sentido, la creación del catastro mediante la Ley del 23 de marzo de 1906, procura armonizar la descripción fáctica de las fincas con lo publicado por el registro, si bien el catastro adolece de medios adecuados para conocer la finca registral junto con su titular y no abarca el problema de sus linderos y cabida.

En el Registro de la Propiedad se inscriben fincas registrales que pueden (deberían, en un sistema eficiente) coincidir con la porción de terreno deslindada sobre la que recae el derecho de dominio. Pero el concepto de finca no es unívoco, pues tanto puede referirse a un espacio cerrado por sus cuatro vientos (finca material) como al conjunto de espacios cerrados pero separados entre sí que sirven a un fin común (finca funcional). Piénsese en una granja, formada por varias porciones de terrenos separadas entre sí, en una de las cuales está el establo, en otra el abrevadero y en una última los aperos de labranza. Es evidente que forman una unidad de función, pero no material. En cuanto a la inmatriculación de fincas no contiguas, Suiza es más radical tal y como establece el artículo 947.1 de su Código Civil por el que “podrán inmatricularse varios inmuebles, incluso no colindantes, en un solo folio, con el consentimiento del propietario de todos ellos”.

La finca en sentido material se refiere al concepto eminentemente físico del inmueble. La misma hace referencia a una extensión de terreno continuo, cerrado por una línea poligonal que es susceptible de pertenecer a una o a varias personas en pro indiviso. El Código civil español utiliza una variada terminología con relación al concepto de finca, así utiliza nominaciones como predios, tierras, heredades, etc. Al tener la finca una función social y económica, el derecho registral la ha concebido relacionándola con la reforma agraria, industrial y urbana. De ahí que en el derecho agrario se hable de unidades orgánicas de explotación o fincas discontinuas, como indica el artículo 8.2 LH. En el reformismo industrial se enlaza el concepto de finca con la industria o explotación, como revela el artículo 334.5 CC español. Así mismo, el Reglamento Hipotecario reconoce como finca en sentido funcional a las concesiones administrativas de bienes, servicios públicos y obras, según el artículo 60, las de ferrocarriles, las minas y los aprovechamientos de aguas públicas, como indican los artículos 60, 61, 62, 63, 64 y siguientes. También, a causa del reformismo urbano se habla de propiedad horizontal tumbada, conjuntos urbanísticos o

inmobiliarios, aprovechamiento urbanístico, etc. Que han venido a desplazar a las tradicionales concepciones de la vivienda y que el derecho registral asimila a fincas.

Por otro lado, la finca en sentido registral está definida por elementos puramente formales, que se refieren a la circunstancia de que la finca es objeto de un folio registral, de ahí que se afirma que finca es “todo lo que abre folio registral”. Se considera que la noción de finca registral supera las demás anteriormente indicadas. Igualmente sustituye la clásica distinción de bienes muebles e inmuebles del Código civil español. No obstante, la importancia de la cual está revestida la finca en el derecho registral inmobiliario español, el Código Civil ni la Ley Hipotecaria definen la misma. Más bien es la doctrina que la ha definido como “un trozo de la superficie terrestre, edificado o no, cerrado por una línea poligonal y que es objeto de derecho de propiedad”. La finca es susceptible de sufrir modificaciones tales como la agrupación, agregación, segregación y división. Tales operaciones pudieran constar en escritura pública en virtud del artículo 50 RH. Otros autores opinan que estas modificaciones pudieran resultar de una sentencia o de un acto administrativo.

Conclusión

Al finalizar la presente investigación luego de estudiar cada sistema propuesto, así como los distintos principios registrales que los definen y configuran, observamos y analizamos las bondades y defectos de cada modelo registral, de derechos, con y sin plano asociado, y de títulos. Para ello, realizamos un estudio comparado de los modelos más avanzados (España, Suiza y Australia) tocando en ocasiones al sistema ministerial francés; y que, de una manera u otra, brindan la suficiente garantía al comercio por la forma tajante de aplicar el principio de fe pública registral.

Nos percatamos que el modelo dominicano integra en su ordenamiento jurídico, los principios jurídicos cardinales, sobre los que descansa la seguridad del comercio inmobiliario, que también forman parte de otros modelos vanguardistas y referentes en garantizar la seguridad jurídica; y también los principios de técnica procesal adecuados, tales como el folio real, la naturaleza constitutiva de la inscripción, y la elección de un modelo de registro de derechos (mal llamado sistema Torrens), una vez superado el vetusto sistema de títulos heredado de Francia.

Luego de realizada la presente investigación nos percatamos de que cada sistema estudiado adolece de imperfecciones como también ostentan virtudes. El sistema español ofrece un modelo único en toda España. Es fuerte en asegurar el tráfico, pero carece de inscripción constitutiva y deslinde asociado, siendo esto un rasgo negativo de este sistema. No obstante, es eficiente en la gestión de la oficina registral y basa la escogencia del registrador de la propiedad atendiendo a criterios de méritos mediante un concurso público de oposición.

En Suiza, el registro es de derechos, como el español, cumple adecuadamente con la perfecta identificación de los inmuebles al aportarse al tiempo de la inmatriculación un plano deslindado de la finca, objeto material sobre el que recae el derecho y la inscripción tiene carácter constitutivo. Sin embargo, ni cuenta con los altos estándares de calidad en la escogencia del cuerpo de registradores como cuenta España, ni ofrece un modelo único para todo el país (aún subsisten los registros anteriores), ni ofrece el extractado del título en

los folios registrales, de manera que, al igual que en la República Dominicana, se hace imprescindible conservar materialmente el título que ha dado lugar a la inscripción, haciendo del Registro de la Propiedad un archivo de títulos, con los consiguientes riesgos del carácter incompleto del folio registral que obliga a acudir, además, al título, de riesgo de pérdida de éste y de ineficiencia en la gestión de los espacios del registro. Por último, mientras que en España el registrador es el único responsable por las lesiones causadas por el registro, en Suiza es el canon el responsable, que después dirigirá su acción de repetición contra el registrador, si procede.

En cuanto al modelo australiano Torrens, éste no es más que un registro de derechos al que se acompaña plano deslindado; sin embargo, la doctrina lo ha considerado como un sistema distinto del de derechos. Este modelo ofrece deslinde asociado, pero carece de un sistema depurado de elección de registradores y establece un fondo de garantía que permite resarcir al perjudicado por el sistema e inscripción constitutiva; frente a los modelos español y suizo, no ofrece un sistema depurado de titulación pública entre particulares (esto es, escrituras públicas). Por lo que vimos que realmente no hay un modelo registral perfecto, ni en la práctica ni conceptualmente. Si no más bien que cada uno de ellos integra las mejores técnicas y procedimientos registrales en mayor o menor medida, así como aplica de manera idónea los principios registrales que le sirven de soporte. Destacándose como vimos el sistema español en la protección del tercero registral y, el suizo en garantizar la identidad de la finca catastral.

Los aspectos desvelados de cada sistema estudiado, satisfacen los objetivos primigenios que nos movieron a comparar cada sistema, pues a este punto contamos con un marco doctrinal y jurisprudencial suficiente y adecuado que nos permite una visión holística de la materia registral sobre inmuebles, en específico de los sistemas estudiados y de sus principios.

En cuanto al modelo dominicano, éste ha tenido el acierto de superar el sistema registral de títulos, heredado de la tradición francesa, para pasar al sistema registral de derechos que, por influencia estadounidense, fue denominado erróneamente Torrens. En él

están esbozados los mejores elementos de cada sistema registral, a saber: ser un registro de derechos y asociar un plano deslindado a cada finca. Ahora bien, entre sus debilidades podemos señalar: 1. el procedimiento de deslinde ofrece numerosos errores debido a la realidad autóctona de las porciones de parcela no amparadas en planos, produciéndose por tanto solapamientos. En cuanto a los solapamientos, estos deben resolverse teniendo en cuenta los principios de derecho civil sobre posesión, prescripción y deslinde, siendo imprescindible desarrollar una doctrina clara, sencilla, consistente y sostenida en el tiempo sobre el particular; 2. En los folios registrales dominicanos no se extractan todos los elementos esenciales del título y se devuelve éste a su presentante sino que se extraen los elementos mínimos esenciales y se remite al título, que se conserva en el registro por lo que se producen dos efectos: a. el folio registral no es autosuficiente sino que exige consultar el título que motivó la inscripción; b. la conservación de títulos en el registro, además de no ser su función, conlleva el riesgo de pérdida o deterioro de estos títulos; 3. la creación de certificaciones de derechos con valor para un cierto tiempo. Sin perjuicio de lo que se dirá seguidamente, ha de entenderse que una certificación, toda certificación, no es más que la fotografía fija de un estado registral en un momento dado o, lo que es lo mismo, que, por definición, una certificación no puede tener un tiempo de validez. La certificación refleja el estado exacto de una finca al tiempo que se emite, y puede quedar desfasada el mismo día siguiente de su emisión para el caso de que se presente un título inscribible referido a la misma finca comprendida en la certificación. Por ello, crear certificaciones con una cierta validez temporal constituye una contradicción en sus términos; 4. La negociación inmobiliaria a partir de las certificaciones de derechos y no de los asientos registrales.

De acuerdo con lo anterior, cuando el mercado inmobiliario puede negociarse a partir no del estado actual de los folios registrales de una finca sino de certificaciones sobre esa finca a las que, además, se les da una validez temporal, quedan abiertas las puertas para la corrupción. Todo negocio jurídico ha de hacerse siempre sobre la base del estado de las fincas registrales sobre las que se opere.

A continuación transcribimos las recomendaciones para nuestro modelo del profesor Don Iñigo Mateo Villa, quien funge en España como registrador de la propiedad:

Debe consolidarse una doctrina clara e indiscutible de la preeminencia de la inscripción, de manera que el titular inscrito sea considerado el propietario de la cosa y su posición únicamente pueda verse atacada por su inmediato transmitente y sólo por causas derivadas de su título transmisivo. Debe consolidarse una doctrina clara e indiscutible sobre la mensuración de fincas registrales y de sus constancias anotadas, así como establecerse un procedimiento claro, sencillo y ágil que permita la mensuración y, simultáneamente, la protección del titular registral y sus colindantes. Debe superarse el actual sistema de certificados de derechos, de manera que estos certificados tengan exclusivamente la consideración de información sobre el estatus jurídico de una finca al tiempo, y sólo al tiempo, de su emisión. Como consecuencia de lo anterior, en lo sucesivo, únicamente podrá considerarse como información registral fiable la derivada de los propios libros y no la de estas certificadas. Como consecuencia de lo anterior, debe eliminarse la negociación a partir de certificados de títulos o duplicados de certificados de títulos, de manera que en lo sucesivo (sólo) la inscripción registral sea el título. Debe reexaminarse el sistema de elaboración de títulos públicos que tienen acceso al Registro de la Propiedad, especialmente en cuanto a las escrituras públicas. En este caso, debe analizarse la corrupción asociada al modelo y las formas de evitarlo, por ejemplo, copiando el sistema de los cantones germánicos suizos en que son los propios registradores los que crean los títulos para después inscribirlos. Debe simplificarse la organización administrativa y judicial registral, de suerte que los jueces de bienes raíces pasen a ser los registradores de la propiedad, personalmente responsables y autónomos en sus decisiones, sin perjuicio del recurso de sus decisiones ante las instancias judiciales. Debe replantearse el sistema de financiación y, con ello, el de responsabilidad de los jueces-futuros registradores de la propiedad, de manera que el beneficio y responsabilidad de la función sea directamente atribuible a éstos, sin responsabilidad o derecho de repetición contra el Estado, al modo como se hace en España; y, por último, debe replantearse el acceso a la carrera registral, de manera que sean altos especialistas jurídicos los que ejerzan su labor como registradores.

Bibliografía

- Atilio Cornejo, Américo. *Derecho Registral*. Buenos Aires: Editorial Astrea, 2001.
- Álvarez Sánchez, Arístides. *Estudio de la Ley de Tierras*. 2da. Ed. Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Tiempo, S.A. 1986.
- Ángel Valero Fernández-Reyes, los principios hipotecarios y el principio de legitimación, en <https://es.scribd.com/document/261504856/LOS-PRINCIPIOS-HIPOTECARIOS-Y-EL-PRINCIPIO-DE-LEGITIMACION-1-doc> (consultada el 11 de septiembre de 2017).
- Álvarez Caperochipi, José Antonio. *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed. Granada: Editorial Comares, 2006.
- Blasco Gascó F, Capilla Roncero F, Clemente Meoro M, Domínguez Platas J, Estruch Estruch J, López Beltrán de Heredia C, López y López A.M, Montés Penadés V.L, Prats Albertosa L, Roca i Trias E y Valpuesta Fernández R. *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. 2da. Ed. Valencia: Tirant lo Blanch, 2001.
- Caicedo Escobar, Eduardo. *Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica*. Santa Fe de Bogotá- Colombia: Editorial Temis, S.A., 1997.
- Escuela de Derecho de la Universidad Centroamericana, Derecho Inmobiliario Registral, P.28 En <http://repositorio.uca.edu.ni/2281/1/Derecho%20Inmobiliario%20Registral.pdf> (consultada el 11 de septiembre de 2017).
- Elías Mohor Albornoz, Los principios del derecho registral en nuestro sistema. En <http://fojas.conservadores.cl/articulos/los-principios-del-derecho-registral-en-nuestro-sistema> (consultada el 8 de septiembre de 2017).
- LIC. Luis Carral y de Teresa, en el aula Jacinto Pallares, los días 10 y 14 de marzo de 1955, en los cursos de invierno, organizados por la facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México. Ver Dos conferencias sobre los principios registrales, P.7, En <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/view/5943/5270> (consultada el 16 de julio de 2017).
- Gómez, Wilson. *Derecho Inmobiliario Registral: Introducción a su estudio*. 3ra. Ed. República Dominicana: Editorial Claridad, 2007.
- Gómez, Wilson. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. República Dominicana: Amigo del Hogar, 2014.

Guerrero, Fernando. *La Propiedad*. Madrid: Biblioteca de Autores Cristianos, de EDICA, S.A., 1979.

Gabriel de Reina Tartièrre, El derecho registral inmobiliario y el Registro de la propiedad, P. 53, En <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf> (consultada el 8 de septiembre de 2017).

Hernández Hernández, Gisela. *Registro de Inmuebles*. Santo Domingo, Rep. Dom: Maxan, S.A., 2007.

H. Sabine, George. *Historia de la Teoría Política*, Revisada por Thomas Landon Thorson. México D.F: Fondo de Cultura Económica, 1945.

Iván Escobar F. Ver *Sistemas Registrales*, P. 19. En <http://repositorio.uca.edu.ni/2280/1/Sistemas%20Registrales.pdf> (consultada el 22 de agosto 2017).

Jerez Delgado, Carmen. La inscripción constitutiva a debate, Universidad Autónoma de Madrid. Págs... 676-687. En https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2003-0067500687_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_La_inscripci%F3n_constitutiva_a_debate (consultada el 1 de octubre 2017).

Jerez Delgado, C. *Hacia la inscripción constitutiva*, Centro de estudios registrales, Madrid, 2001.

Jorge Blanco, Salvador. *Introducción al Derecho*. Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones Capeldom, 1997.

Leyva de Leyva, Juan Antonio “*Planteamiento general de los Registros Públicos y su división en Registros Administrativos y Registros jurídicos*”. Revista crítica de Derecho Inmobiliario. Número 591, año 1969.

Luciano, Ana Evelin, *La Tenencia de la Tierra nuestra Realidad, derecho, economía y políticas*. Santo Domingo, Rep. Dom: Servicios gráficos Tito, 2014.

Manzano Solano, Antonio y M.a del Mar Manzano Fernández. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: J. San José, S.A., 2008.

Medina de Lemus, Manuel, Tomo I y II. *Derecho Civil de Bienes, Derechos Reales e Inmobiliario Registral*. Madrid: Dykinson, S.L., 2003.

Moisset de Espanés, Luis. “Publicidad Registral. Sus fines”. Revista Notarial de Córdoba, (39-40, 1980). En: <https://drive.google.com/file/d/0Bx1q4B0ROLzftUZZLWVOQzBPNkU/view> (consultada el 11 de septiembre de 2017).

Mateo, Iñigo. *Derecho Inmobiliario Registral Suizo*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, 2014.

Mateo, Iñigo. *El sistema inmobiliario suizo*. Granada: Comares, 2013.

Méndez González, F.P. *La Función de la Fe Pública Registral en la Transmisión de Inmuebles*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.

Piotte, Jean-Marc. *Les Neufs clés de la modernité*. Canada: Quebec Amérique, 2001.

Pau Pedrón, Antonio. Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales, R.C.D.I., Núm.625, 1994, págs. 2187-2212 y págs. 2192-2205. En: <https://app.vlex.com/#vid/326860> (consultada el 1 de octubre de 2017).

Planiol, Marcel y Ripert, Georges. *Tratado Elemental de Derecho Civil*. México: Cajicá, 1983.

Santaella López, Manuel. *Derecho de la Publicidad*. Madrid: Civitas Ediciones, S.L., 2003.

Papa León XIII. Ver Carta Encíclica Rerum Novarum, del Sumo Pontífice León XIII, sobre la situación de los obreros. En http://w2.vatican.va/content/leo-xiii/es/encyclicals/documents/hf_l-xiii_enc_15051891_rerum-novarum.html (consultada el 16 de julio de 2017).

Peña Bernaldo de Quirós, Manuel. *Derechos Reales-Derecho Hipotecario*. Madrid: Universidad Complutense, 1982.

Ruíz Tejada, Manuel Ramón. *Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*. Ciudad Trujillo, R.D: Editora del Caribe, C.POR.A, 1952.

Sánchez Calero, Francisco Javier y Sánchez-Calero Arribas, Blanca. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2006.

Sevilla, Arrieta. *El Torrens Title y el Registro de la Propiedad español*. Madrid: Cuadernos de Derecho registral, 2010.

Vallet de Goytisolo, Juan B. *Estudio sobre garantías reales*. Madrid: Editorial Monte corvo, 1973.

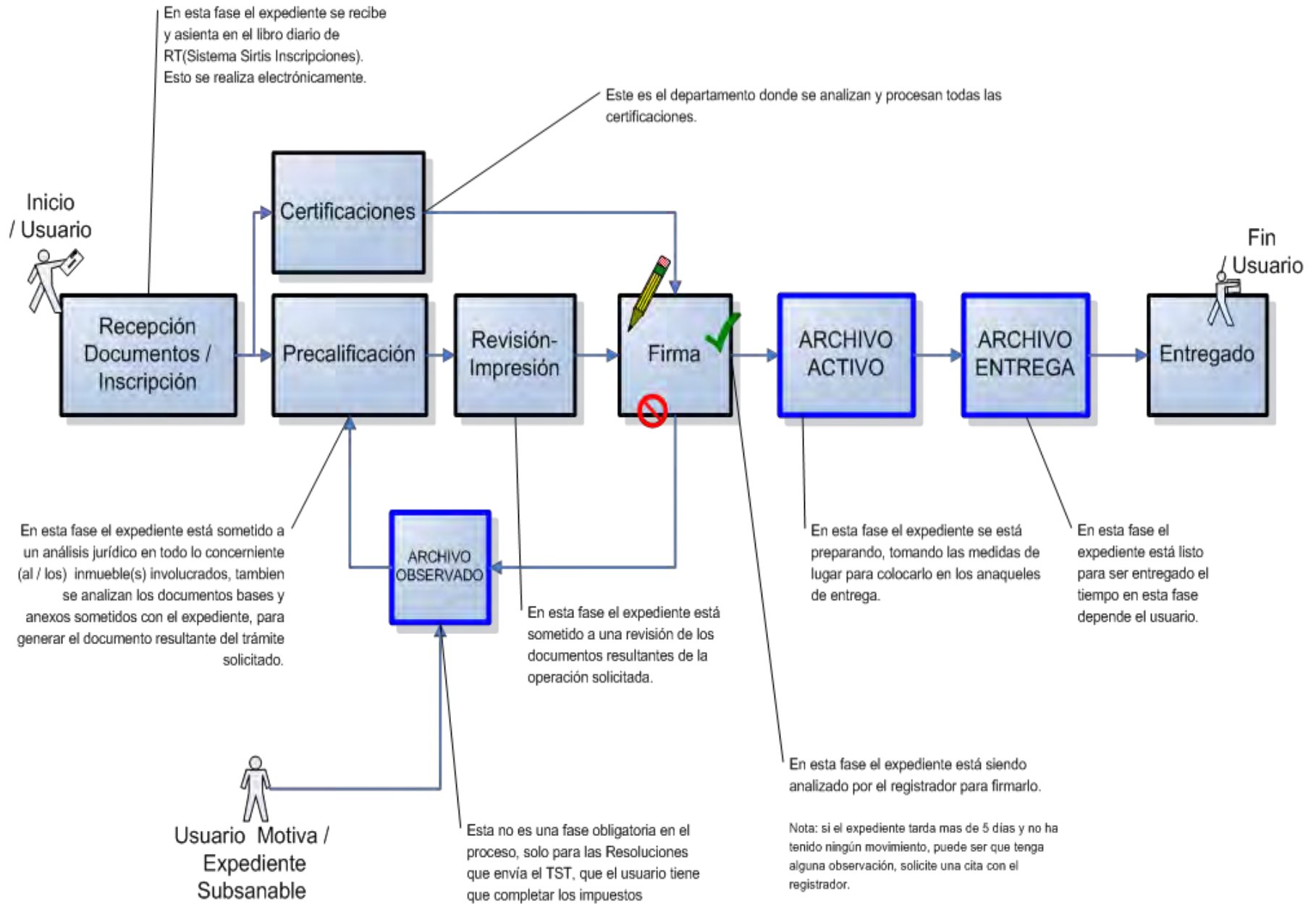
Vega Boyrie, Wenceslao. *Historia de los Terrenos Comuneros de la República Dominicana*.

En http://www.clio.academiahistoria.org.do/trabajos/clio162/Clio_2000_No_162-05.pdf (consultada el 16 de julio de 2017).

Anexos

Registro de Títulos del Distrito Nacional

Fases del Expediente





Recepción Solicitudes

Código: RT-PRO-001

Versión:01

Fecha Emisión: 02 febrero de 2016

Fecha Actualización:

Página 2 de 6

1. Objetivo

- 1.1. Describir el proceso a seguir para la recepción y manejo de los documentos que son depositados en el Registro de Títulos por los ciudadanos (personas físicas y jurídicas).
- 1.2. Procesar y registrar apropiadamente las informaciones contenidas en los documentos depositados, para mantener la trazabilidad de los mismos y garantizar el cumplimiento de las leyes, reglamentos, políticas y controles internos de la institución.

2. Alcance

- 2.1. Desde que se reciben los documentos depositados por los ciudadanos en la Recepción del Registro de Títulos, se registren por el *Sistema Único de Recepción y Entrega*, hasta que los mismos pasan al proceso de etiquetado.

3. Directrices

- 3.1. Solo tendrán acceso al módulo de recepción de expedientes en el sistema, los usuarios con los permisos otorgados de acuerdo a su perfil.
- 3.2. La fecha y hora de recepción del expediente en los Registros de Títulos será considerada la de inscripción del trámite que se está depositando, cuando se trate de uno que conlleve un asiento o inscripción. En todos los casos los expedientes seguirán el proceso ordenado por dicha fecha.
- 3.3. Los expedientes que son reintroducidos por subsanaciones y los recursos que prevé la Ley, mantendrán la fecha de inscripción y la prioridad con que se depositó en la primera ocasión.
- 3.4. Todos los trámites depositados por los ciudadanos en los Registros de Títulos, serán registrados y administrados a través del Sistema Único de Recepción y Entrega para fines de trazabilidad, control y procesamiento de los expedientes.
- 3.5. Solo pueden ser recibidas las solicitudes o trámites de los ciudadanos competentes que estén debidamente parametrizados en el Sistema Único de Recepción y Entrega de acuerdo al Compendio de Parametrización de Trámites; cuando un ciudadano desee depositar un expediente que contengan trámites no configurados o parametrizados se debe completar el procedimiento establecido para la parametrización de un nuevo trámite en el sistema. Los trámites se describen en el Anexo I del presente documento
- 3.6. En caso de que por fallas en el funcionamiento, conectividad o cualquier otro evento que imposibilite la recepción de los trámites a través del Sistema Único de Recepción y Entrega se procederán a recibir los trámites por el modo fuera de línea según se establece en el procedimiento para estos fines.
- 3.7. El Auxiliar de Recepción es responsable de registrar en el Sistema Único de Recepción y Entrega todos los documentos adicionales que sean depositados por el ciudadano, aunque no estén definidos como documentos obligatorios en el Compendio de Parametrización de Trámites.
- 3.8. El personal de Recepción es responsables de registrar correctamente y bajo los parámetros de calidad establecidos en este documento, los datos correspondientes al tipo de trámite, actores, documentos requeridos y adicionales y del inmueble. No deben ser recibidos trámites incompletos, es decir que omitan uno de los documentos obligatorios.
 - 3.8.1. No obstante bajo la autorización del Registrador(a) de Títulos se podrá recibir el expediente cumpliendo el procedimiento de recepción manual (fuera de línea).

- 3.9. El personal de Recepción es responsable de remitir todos los documentos registrados y depositados con el expediente al personal de Etiquetado.
- 3.10. El supervisor del área es responsable de que el personal bajo su cargo cumpla con los puntos establecidos en este procedimiento.

4. Descripción del Proceso

Responsable: Auxiliar de Recepción

- 4.1. Recibir los documentos (obligatorios, opcionales y adicionales), recibos de impuestos, tasas por servicios y sellos depositados por el ciudadano u órgano interno, verificando que los mismos correspondan con lo establecido para el trámite depositado.

4.1.1. La recepción de expedientes debe hacerse tomando en cuenta que:

- a) Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente.
- b) Las inscripciones y anotaciones se producen a pedido de:
 - El o los propietarios del inmueble, por sí mismos o por intermedio de su representante, si los hubiere.
 - El o los beneficiarios de derechos reales, carga o gravamen que se pretende inscribir, anotar y/o cancelar, por sí mismos o por intermedio de su representante, si los hubiere.
 - El Juez o Tribunal, en caso de inscripciones, anotaciones y/o cancelaciones ordenadas judicialmente.
- c) Verificar la pertinencia de la actuación, determinando la naturaleza de la misma. En caso de tratarse efectivamente de una actuación propia del Registro de Títulos en cuestión, proceder al punto 5.2 d este procedimiento. En caso contrario informar al usuario que no es posible recibir su solicitud explicando el motivo.
- d) En lo que se refiere a la documentación por actuación, la Dirección Nacional de Registros de Títulos ha definido como requisitos exigibles a los usuarios (ver Compendio de Requisitos del Registro de Títulos); en ese sentido, el Auxiliar de Recepción debe diferenciar el documento base de los demás documentos anexos. Si la documentación está completa podrá recibir el expediente, en caso contrario, no.

- 4.2. Verificar los documentos depositados con el expediente, para asegurar que:

4.2.1. El (los) documento(s) base(s) contenga:

- Los actores identificados
- Datos del inmueble
- Tipo de actuación

- Fecha de emisión del documento

4.2.1.1. Un expediente puede contener uno o más documentos bases, dependiendo de si en él se depositan varias actuaciones a la vez.

4.2.2. Los documentos que así lo requieran estén debidamente legalizados o notarizados.

4.2.3. La numeración de los documentos de identidad (cédula de identidad y RNC) de los actores involucrados sean los mismo que los registrados en el (los) documento(s) base(s).

4.2.4. Sean auténticos los documentos de propiedad depositados (CT-CA, RT4, CRA, CEDRA).

4.2.5. Sean válidos los recibos de pagos y sellos.

4.2.6. Los documentos del expediente estén legibles.

4.2.7. Los documentos que lo requieran estén debidamente firmados y sellados.

4.2.8. Los documentos que lo requieran estén debidamente apostillado, cuando aplique.

Nota: En caso de que algunos de los documentos no cumplan con estos requisitos no se puede recibir el expediente.

4.3. Procesar los datos del trámite y los documentos en el “*Sistema Único de Recepción y Entrega*”.
(*Ver RT-INS-001 - Instructivo Recepción de Trámites*).

4.4. Firmar y sellar al dorso del volante de recepción emitido por el “*Sistema Unico de Recepcion y Entrega*” que se entrega al ciudadano o depositante.

4.4.1. Indicar al ciudadano o depositante el número de expediente que aparece en el volante de recepción, con el cual podrá dar seguimiento al caso a través de la consulta virtual dispuesta para estos fines.

4.4.2. Firmar y sellar el inventario de documentos del expediente depositado por el ciudadano, si este lo requiera, tomando en consideración que debe contener los mismos documentos que aparecen en el volante de recepción.

4.5. Organizar los documentos depositados, de la siguiente manera:

- a) Documento(s) Base
- b) Documento(s) de Propiedad
- c) Documento(s) de identificación del(de los) actor(es) involucrado(s) (propietario/s, adquirente/s, vendedor/es, acreedor/es, representante/s, depositante)
- d) Documento(s) soporte del trámite.
- e) Documento(s) adicional(es) del trámite (cuando aplique)
- f) Certificación(es)
- g) Recibo(s) de Impuesto(s)
- h) Recibo(s) de Sello(s) y Tasa(s)



Recepción Solicitudes

Código: RT-PRO-001

Versión:01

Fecha Emisión: 02 febrero de 2016

Fecha Actualización:

Página 5 de 6

4.6. Colocar sello con la fecha y hora de recepción en el (los) documento base del (los) trámites recibidos.

4.6.1. La hora que se coloque en el documento base debe ser la misma de la hora de inscripción registrada en la caratula del expediente.

4.7. Anexar la carátula a los documentos depositados que componen el expediente.

4.8. Colocar el expediente en la bandeja de expedientes recibidos.

5. Herramientas

- 5.1. SURE: Módulo de Recepción.
- 5.2. Impresora Térmica.
- 5.3. Impresora Láser.
- 5.4. Lector de Códigos de Barras.

6. Referencias

- 6.1. Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, modificada por la Ley 51-07.
- 6.2. Ley 51-07, del 23 de abril del 2007, que modifica varios artículos de la Ley 108-05 del 23 de marzo del 2005, de Registro Inmobiliario y restablece las disposiciones de la Ley 317 del 1968 sobre el Catastro Nacional.
- 6.3. Reglamento General de Registros de Títulos, modificados por Resolución No.1737 de la Suprema Corte de Justicia del 12 de julio 2007. Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, modificados por Resolución No. 1737 de la Suprema Corte de Justicia del 12 de julio 2007.
- 6.4. Reglamento General de Mensuras Catastrales, modificados por Resolución No. 1738 de la Suprema Corte de Justicia del 12 de julio 2007.
- 6.5. Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotados, modificado por Resolución No. 1737 del 12 de julio 2007.
- 6.6. Resolución No. 43-2007 de la Suprema Corte de Justicia de Medidas Anticipadas de la Jurisdicción Inmobiliaria, del 1ro. de febrero del 2007.
- 6.7. Resolución No. 622-2007 de la Suprema Corte de Justicia que aprueba los formatos de Certificados de Títulos, Constancias Anotadas y otras disposiciones, del 29 de marzo del 2007.
- 6.8. Resolución No. 623-2007 de la Suprema Corte de Justicia que Regula el Proceso de Liquidación de los Expedientes en Trámites de la Jurisdicción Inmobiliaria, del 29 de marzo del 2007.
- 6.9. Instructivo de Recepción de Trámites en el Sistema RT-INS-001.
- 6.10. Compendio de Requisitos de Registros de Títulos.

7. Anexos



Recepción Solicitudes

Código: RT-PRO-001

Versión:01

Fecha Emisión: 02 febrero de 2016

Fecha Actualización:

Página 6 de 6

7.1.

Glosario de trámites

Trámite	Descripción
Subsanación	Cuando se comprueba en un expediente irregularidades o defectos subsanables, el Registrador de Títulos los detallará en un oficio motivado, devolviendo el expediente al interesado
Desglose	De todo documento depositado ante un Registro de Títulos, se podrá expedir constancia de su depósito a solicitud de parte interesada. Los documentos depositados con motivo de una solicitud formulada a un Registro de Títulos no podrán ser desglosados por las partes interesadas, salvo desistimiento o retiro motivado de la solicitud presentada.
Recurso de Reconsideración	Es interpuesto por quien se considere afectado por un acto definitivo, con el objeto de que el Registro de Títulos que la dictó disponga una modificación, puede ser oficio de rechazo o actuación ejecutada, nunca procede con oficios de subsanación.
Recurso de Jerárquico	Es aquel que se interpone ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos a fin de atacar una decisión definitiva del Registro de Títulos.
Recurso Jurisdiccional	El recurso jurisdiccional contra las decisiones del Director Nacional de Registro de Títulos, se interpone por ante el Pleno del Tribunal Superior de Tierras en cuya jurisdicción territorial se encuentre operando el Registro de Títulos que emitió la actuación originalmente recurrida.