

La Ley de Registro de Tierras en Santo Domingo (*)

Alcance del principio de legitimación.—El alcance del principio registral en la ley dominicana es el siguiente:

A) La fuerza de la presunción de exactitud, propia del principio de legitimación registral, opera respecto de la existencia, así como de la titularidad y extensión de los derechos reales inmobiliarios inscritos o en relación a la inexistencia de los mismos, cuando su inscripción hubiese sido cancelada; se extiende a las circunstancias de hecho, como la existencia física de la finca, así como al derecho personal de arrendamiento, cuando éste se inscribe; pero no se aplica a los derechos personales ni al estado civil de las personas.

La Ley de Registro de Tierras no contiene ninguna disposición que de modo expreso diga que la legitimación registral se extiende a la existencia física de la finca; pero la finca es individualizada por los agrimensores públicos, quienes están sometidos en la ejecución de su trabajo al cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Agrimensura y a las de la Ley de Registro de Tierras, con la frecuente intervención del Tribunal de Tierras y bajo la vigilancia de este mismo Tribunal y de la Dirección General de Mensuras Catastrales; además, los datos relativos a la individualización de la finca son consignados en el Certificado de Título de tal modo, que nos parece posible afirmar que hasta la finca se extiende la legitimación en la ley dominicana.

Efectivamente, ya sabemos que el proceso matriculador requiere

(*) Ver número anterior.

como preliminar forzoso la mensura catastral del terreno que va a ser objeto de la matriculación. La mensura tiene por objeto el levantamiento de un plano del terreno, el cual, en razón de los procedimientos técnicos que se emplean para levantarlo, es una reproducción fiel del terreno. Pues bien, en ese trabajo interviene el Tribunal de Tierras y otros funcionarios públicos en estas diferentes fases:

1.ª El Tribunal de Tierras dicta la orden autorizando la mensura, la cual no se puede realizar sin dicha autorización (art. 44 de la L. de R. de T.).

2.ª Supervigilancia e intervención de la Dirección General de Mensuras Catastrales en la publicación de los avisos de mensura y en las notificaciones que según la ley deben hacerse de tal operación (art. 52 y sigtes. de la L. de R. de T.).

3.ª Terminados los trabajos sobre el terreno, el agrimensor deberá mostrar a la autoridad rural del lugar o a un agente de la Policía Nacional, si el terreno es urbano, los hitos que ha colocado, y levantará acta de esa diligencia, la cual firmará el agrimensor junto con la autoridad que presenció la operación. (art. 60 de la L. de R. de T.).

4.ª La mensura ha de ser aprobada por la Dirección General de Mensuras Catastrales, cuyo jefe es el Director General de Mensuras Catastrales, que es un funcionario público (art. 61 de la L. de R. de T.).

5.ª A la audiencia que celebra el Tribunal de Tierras se llevan los planos levantados por el agrimensor de acuerdo con los documentos que le fueron sometidos y los informes recogidos por él sobre el terreno, pero estos planos pueden resultar modificados como consecuencia de las alegaciones contrarias de las partes, por lo que se les denomina planos provisionales para la audiencia; ahora bien, pronunciada la sentencia del Tribunal Superior de Tierras, el agrimensor debe preparar los *planos definitivos del terreno de acuerdo con el dispositivo de la sentencia*; estos planos deben ser aprobados por la Dirección General de Mensuras Catastrales (art. 150 de la L. de R. de T.). En el Decreto de Registro, cuya transcripción constituirá el Certificado de Título, se hace *constar el área y las colindancias del terreno según éste quedare determinado finalmente por el Tribunal* (art. 152 de la L. de R. de T.).

Vemos, pues, que los planos definitivos de los terrenos tienen como base última el dispositivo de la Sentencia del Tribunal Superior de Tierras y que el «área y colindancias del terreno» las determina finalmente el Tribunal. En tal virtud nos parece forzoso admitir que estos datos, área y colindancias, que son los que definen la existencia física de la finca, adquieren autoridad de cosa juzgada con el dispositivo de la Sentencia que los determinan. La sentencia del Tribunal Superior de Tierras adquiere autoridad de cosa juzgada *erga omnes*; esa autoridad de cosa juzgada inviste el dispositivo de la sentencia de una presunción *iuris et de iure* de exactitud; en consecuencia, el área y la colindancia del terreno gozan de esa misma presunción, así como el plano que, tomando por base estos datos, levanta el agrimensor. Como estos datos, según hemos visto, son llevados al Certificado de Título a través del Decreto de Registro, allí gozan de la misma presunción de exactitud de que gozaban en el dispositivo de la Sentencia del Tribunal Superior de Tierras.

Por estas razones creemos acertado decir que en la ley dominicana el principio de legitimación registral se extiende a la existencia física de la finca, limitando esta presunción a los datos antes dichos, al área y a las colindancias. No creemos que se extienda hasta las mejoras por el carácter esencialmente variable de estos elementos.

A formalidades similares a las anteriormente descritas está sometida toda alteración posterior que se trate de introducir en la finca; sea que se trate de subdivisión de una finca para formar varias de una sola; sea que se proyecte refundir en una sola varias fincas registradas separadamente.

En cuanto a los derechos de carácter personal, creemos que, en principio, están excluidos de la legitimación registral, pero que, como excepción a ese principio, los arrendamientos, cuando están sometidos al requisito de inscripción y se inscriben, están protegidos por la presunción legitimadora, a pesar de su carácter personal, ya que su trato es idéntico al de los derechos reales una vez que han ingresado en el registro (art. 198).

B) La generalidad de los términos empleados por el legislador permite comprender en la legitimación registral las anotaciones practicadas por el Registrador con motivo de litis sobre terrenos registrados o con motivo de embargo sobre esos mismos terrenos.

C) Aunque el artículo 173 sólo habla de que los Certificados de Título se aceptarán en todos los Tribunales *como documentos probatorios* de cuantos derechos, acciones y cargas aparezcan en ellos, creemos que la naturaleza misma de este documento, que, como hemos demostrado, se trata de un acta auténtica, nos autoriza a darle una extensión mayor al referido texto de ley. Así, la credibilidad que se debe al Certificado de Título debe ser extendido del orden procesal, que ha sido del que se ha ocupado la ley, al orden administrativo, al civil, al fiscal, etc.; esto es, al orden jurídico en general, y tanto en cuanto pueda beneficiar al titular registral como en cuanto pueda perjudicarlo, así como en pro o en contra de cualquier persona.

D) Hemos visto que el principio de legitimación registral tiene el alcance de una presunción *iuris tantum*, o sea supeditada a la demostración de que el contenido del Registro no concuerde con la realidad jurídica.

E) Consideramos que la presunción de exactitud que estamos estudiando produce como efecto legitimar para el tráfico jurídico al titular registral en el sentido de tener éste que ser tratado como propietario o titular del derecho real inscrito.

III. *El principio de fe pública.*—Sabemos que en Santo Domingo el Certificado de Título que se expide como consecuencia del proceso matriculador goza de la fuerza probante formal del Registro y que esto tiene su fundamento en el carácter de cosa juzgada *erga omnes* que tiene la sentencia final del Tribunal Superior de Tierras. De modo que en este caso no se puede hablar de fe pública registral en el sentido técnico de la expresión.

En cuanto a los certificados de título que se expiden después que el inmueble ha sido matriculado, creemos que el principio de fe pública funciona en forma que se acerca mucho a como funciona en España, aunque su consagración formal en la ley es bastante diferente de como lo consagra la Ley Hipotecaria española.

Los textos fundamentales en la ley dominicana que se ocupan de esta materia son los artículos 192 y 174 de la Ley de Registro de Tierras.

El artículo 192 dispone que 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». Y en el párrafo único del referido texto dice que «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». Este artículo, aunque con una redacción muy distinta a los 34 y 38 de la ley española, se ocupa del mismo problema que éste, exige los mismos requisitos para su aplicación y produce sustancialmente los mismos efectos. El problema enfocado por esos textos es el mismo, ya que tratan de definir la situación en que se encuentra la persona que haya adquirido un derecho registrado en virtud de acto a título oneroso y de buena fe. Los requisitos exigidos son los mismos:

- a) Acto a título oneroso.
- b) La buena fe en el adquirente.
- c) Que el adquirente haya inscrito su derecho (para lo cual, necesariamente en la ley dominicana, el derecho debe estar inscrito a favor del disponente).
- d) Que la disposición debe emanar de aquel que, según el Registro, tenía facultad para disponer del derecho.

Los efectos también son los mismos, ya que ambos mantienen al adquirente en su adquisición, aun cuando el transferente o titular inscrito no sea propietario, o, como dice la ley dominicana, el Certificado así obtenido será oponible a todo el mundo, o que la acción que pueda intentar la persona perjudicada no podrá menoscabar los derechos adquiridos por el que actuó de buena fe. Este texto consagra la actuación positiva del principio de fe pública en el sentido de que el contenido del registro es exacto.

El artículo 174 dice que «en los terrenos, registrados de conformidad con esta ley no habría hipotecas ocultas; en consecuencia, toda persona a cuyo favor se hubiere expedido un Certificado de Título, sea en virtud de un Decreto de Registro, sea de una Resolución del Tribunal Superior de Tierras, sea en ejecución de un acto traslativo de propiedad realizado a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho terreno libre de las cargas y gravámenes que no figuren en el Certificado...».

• Este texto sienta la presunción de Registro íntegro en el sentido de que al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe no le perjudicará ninguna carga o gravamen que no figure en el Registro.

• *Alcance del principio de fe pública registral.*—El alcance de este principio se puede determinar del modo siguiente:

A) La fuerza o energía de la fe pública registral se opera en lo relativo a la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales inscritos; se extiende, además, al derecho personal de arrendamiento cuando éste es registrado y a la existencia física de la finca. No se extiende a los derechos de carácter personal, ni a los datos relativos al estado civil de las personas. Las razones que invocamos para sostener que la legitimación registral se extiende hasta la existencia física de la finca nos sirven de apoyo para afirmar que la fe pública registral se extiende también hasta la finca.

B) La fe pública registral no defiende al tercer adquirente de las limitaciones legales o estatutarios, pero sí lo defiende de cualquier servidumbre no inscrita.

C) En el remotísimo caso de doble matriculación, creemos que la única solución es la admitida en España, de que los efectos de fe pública de cada hoja registral se neutralizan y que el asunto debe ser sometido para su solución a los Tribunales.

D) En cuanto a que la fe pública registral solamente despliega sus efectos protectores respecto de las adquisiciones inmobiliarias, nos parece que se puede sostener lo mismo en la ley dominicana.

E) Las condiciones que debe reunir el tercer adquirente para gozar de la protección de la fe pública, según hemos demostrado precedentemente, son: haber adquirido a título oneroso y con buena fe de un titular registral y que haya inscrito dicha adquisición.

F) La fe pública registral únicamente asegura la adquisición del tercero protegido, pero no consolida en lo demás el acto adquisitivo del tercero en el sentido de convalidarlo expurgándolo de los vicios de nulidad de que acaso adoleciere. En efecto, el párrafo del artículo 192 autoriza al posible perjudicado a impugnar este acto, solamente que, debido a que esta acción en impugnación no podrá menoscabar «los derechos adquiridos por el que actuó de buena fe», se convierte en una acción personal en daños y perjuicios contra la persona responsable del perjuicio.

(G) La protección del principio de fe pública actúa independientemente de la circunstancia de que el tercer adquirente hubiere o no consultado los asientos del Registro y de que conozca efectivamente su contenido; produciéndose todo como si tal consulta y consiguiente conocimiento se hubiere operado.

IV. *El principio de imprescriptibilidad.*—Esta importantísima materia no fué tratada con el debido cuidado por el legislador dominicano. En efecto, un solo texto, de un laconismo excesivo, se ocupa del asunto. Es el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras, cuyo contenido, en cuanto se refiere a esta materia, es el siguiente: «No podrá adquirirse por prescripción o posesión detentaria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con las prescripciones de esta ley.»

Una cosa puede apreciarse claramente del contenido de esta disposición, y es la que el legislador sólo trató de ocuparse de la *prescripción adquisitiva o usucapión*, dejando fuera de esta ley todo lo relativo a la prescripción extintiva o liberatoria. Esto se deduce de los mismos términos de la ley cuando dice; «no podrá adquirirse por *prescripción* o *posesión detentaria*». Las palabras «adquirirse» y «posesión detentaria» nos parece que no dejan lugar a dudas acerca de la intención del legislador de ocuparse única y exclusivamente de la prescripción adquisitiva o usucapión, de donde hay que concluir necesariamente que todo lo relativo a la prescripción extintiva o liberatoria quedó postergado al dominio del Derecho civil general.

Admitido que la ley sólo se ocupa de la prescripción adquisitiva, cabe preguntarse, ¿en qué medida ha quedado abolida por este texto legal la usucapión en los terrenos registrados de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras? ¿Es posible la usucapión *secundum tabulas* y la usucapión *contra tabulas*?

No nos parece dudoso que el artículo 175 tiene su origen en el sistema australiano, principal fuente del derecho hipotecario dominicano, «en el cual el contenido registral acapara por completo la realidad jurídica» y «la prescripción, por consecuencia lógica, es irrelevante frente a la propiedad inmatriculada» (27). Ante este precedente y los términos generales del artículo 175 cuando dice que

(27) ROCA SASTRE. Ob. cit., I, pág. 555.

«ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con las prescripciones de esta ley» podrá adquirirse por prescripción o posesión detentaria, creemos forzoso concluir que en Santo Domingo no hay lugar a prescripción adquisitiva o usucapión, *ni secundum tabulas ni contra tabulas*, en los terrenos sometidos al sistema de registro inmobiliario introducido por la Ley de Registro de Tierras.

En cuanto a la imposibilidad de la usucapión *secundum tabulas*, conviene hacer la siguiente aclaración: Si alguien logra en el momento de matricular el inmueble inscribir a su favor algún derecho del cual no es legítimo titular, llegará a ser dueño inmutable de ese derecho; pero esto no ocurrirá como consecuencia de la usucapión, sino por el carácter de cosa juzgada *erga omnes* que tiene la Sentencia del Tribunal Superior de Tierras que le adjudicó ese derecho y en virtud de la cual se operó el registro. En cambio, si, después de matriculado el inmueble, alguien lograra ilegalmente inscribir un derecho a su favor, no llegaría jamás a ser titular del mismo, sea cual fuere el tiempo que poseyera ese derecho, porque el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras lo impediría; sin perjuicio, no obstante, de que, como consecuencia de una enajenación a tercero, el principio de fe pública registral llegara a funcionar.

Ahora, en cuanto a la prescripción extintiva o liberatoria, opinamos que rigen principios radicalmente distintos. En efecto; la prescripción extintiva se considera de orden público (28), lo que exige una disposición especial de la ley para que pueda considerarse abolida en un caso particular. Hemos visto que la Ley de Registro de Tierras no se ocupa de ella, lo que tiene como consecuencia necesaria que el derecho común recobra su imperio, siendo aplicables sus normas, sin reservas, a la materia particular que nos ocupa. A este respecto, el Código civil, en su artículo 2.262, dispone que: «*Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título, ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe.*» En consecuencia, creemos que la prescripción extintiva, *tanto secundum tabulas como contra*

(28) JOSSEMAND. Ob. cit., II, pág. 512.

tabulas, tiene lugar en Santo Domingo para los inmuebles registrados, de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras.

V. *El principio de prioridad.*—En Santo Domingo ocurre lo mismo que en España en cuanto a que el principio de prioridad no ha sido formulado expresamente, lo que obliga a construirlo con la ayuda de diferentes textos dispersos en la legislación especial de la materia y en el Código civil.

Efectivamente, sólo el artículo 188 de la Ley de Registro de Tierras se ocupa muy indirectamente de este problema. Su texto es el siguiente: «Cada Registrador de Títulos llevará un *libro de inscripción*, en el cual inscribirá, tan pronto como se le entreguen, *todos los actos y otros documentos que resultaren estar completos, debidamente redactados y en condiciones de ser registrados*, así como todos los actos judiciales, órdenes, resoluciones y sentencias concernientes a terrenos registrados que le fueren entregados. En dicho libro *hará constar el año, mes, día, hora y minuto en que recibiere dicho documento, el cual se reputará desde entonces registrado.*» Este artículo crea «un libro de inscripciones» que, en cuanto al principio de prioridad, desempeñará en Santo Domingo las mismas funciones que el libro Diario del sistema español; esto es, que el asiento que se haga en ese libro servirá de punto de partida al despliegue de los efectos hipotecarios, especialmente los derivados de los principios de fe pública y de legitimación registral.

Ahora bien, una gran diferencia separa a ambos libros: mientras en el Diario de la ley española se consignan los asientos de presentación, que, aunque sirven de punto de partida a los efectos hipotecarios, tienen carácter provisional, en el sentido de que estos efectos están sujetos a la condición de que, una vez que el Registrador realice su función calificadora, apruebe el acto y ordene su registro en el libro correspondiente, en el libro de inscripciones de Santo Domingo se anotan «los actos y otros documentos que resultaren estar completos, debidamente redactados y en condiciones de ser registrados», y desde el momento en que se anotan se reputan registrados, esto es, al libro de inscripciones van los actos aprobados por el Registrador y que se consideren perfectos para los fines de inscripción. De modo que, según la ley dominicana, el tiempo que el Registrador invierte en calificar el acto, así como el que

transcurra en la corrección de cualquier falta subsanable que este funcionario señale en el mismo, es tiempo durante el cual el acto no adquiere prioridad, está al margen del Registro, en la misma condición, de cualquier acto que no se hubiera asomado jamás, a la Oficina del Registrador. Este trato es radicalmente injusto, lo que nos hace preferir sin vacilación el sistema de la Ley Hipotecaria española.

En el fondo, el artículo 188 se limita a crear el libro de inscripciones y a fijar el momento en que se considera registrado el derecho. Ante esta penuria de textos, ¿cómo funciona en Santo Domingo el principio de prioridad en su doble aspecto material y formal? Trataremos de exponerlo a continuación.

Cuando se trate del dominio o de derechos reales de imposible concurrencia sobre una misma finca, esto es, cuando el principio de prioridad actúa en su sentido excluyente, funciona en la forma siguiente: Ya sabemos que, según la ley dominicana, el Registro se reputa íntegro y que, por consiguiente, lo no registrado no tiene existencia legal (art. 174); que la inscripción tiene carácter constitutivo (art. 185), de donde se desprenden como consecuencias necesarias que el titular inscrito es dueño del derecho registrado a su favor en tanto en cuanto aparezca como tal en los libros del Registro y que el adquirente perfecciona o completa esa condición en cuanto inscribe su título. En esas condiciones es preciso concluir que llegado un acto de enajenación, por ejemplo, al Registro e inscrito éste en el libro de inscripciones, se opera automáticamente la transferencia a favor del adquirente, convirtiéndose en titular registral y dejando de ostentar esta condición el enajenante. Cualquier otro acto incompatible con éste procedente del antiguo titular que llegué al Registro deberá ser rechazado, sin tomar en cuenta su fecha, anterior o posterior al acto ya inscrito, porque emanará de una persona que ha dejado de ser titular registral. La prohibición de registrar actos procedentes de persona que no sea titular del derecho, según el Registro, está consagrada en el artículo 190 de la Ley de Registro de Tierras, cuyo texto dice: «Los actos a que se refieren los artículos precedentes no podrán registrarse sino desde el momento en que el derecho de que se trate se encuentre registrado a nombre de la persona que otorgue el acto de disposición o gravamen.» Es claro que el texto se aplica por igual cuando el acto.

emane de alguien que nunca ha sido titular registral como cuando proceda de alguien que en algún momento lo fuera, pero que por cualquier motivo dejó de serlo. Como se ve, con el juego de estos preceptos legales se le cierra el Registro a los actos incompatibles.

Ahora bien, el cierre del Registro es más o menos definitivo según la clase de tercero que se beneficie de la prioridad. Sólo estará protegido incommutablemente si se trata de un tercer adquirente protegido por la fe pública registral. Aunque no se debe olvidar que, debido al carácter constitutivo que en Santo Domingo tiene la inscripción, no se puede decir que carece de buena fe aquel que tuviera noticias de que el titular del derecho había entrado en negociaciones con otra persona con fines de enajenar su derecho, pues mientras esta operación no se consume por medio del registro de la misma, el titular inscrito continuará siendo dueño y, por consiguiente, podrá transmitir válidamente su derecho.

Cuando se trata de derechos reales compatibles entre sí, o sea que pueden coexistir sobre una misma finca o derecho real, esto es, cuando el principio de prioridad se produce en el sentido de atribuir una *prelación o rango* a estos derechos, regido por su cronológica entrada en el Registro, el principio funciona en la siguiente forma: en primer lugar, hay que tener presente que, debido al carácter constitutivo de la inscripción, que hace que los derechos carezcan de existencia mientras no constan registrados, y al funcionamiento del libro de inscripciones, que no permite llevar a él sino aquellos actos que, por estar perfectos, están en condiciones de ser registrados, y que reputa registrados los actos que han sido asentados en él, en Santo Domingo, el nacimiento del derecho y el rango ocurren simultáneamente.

La Ley de Registro de Tierras pasa en silencio todo lo relativo al rango, de modo que esto nos fuerza a buscar en el derecho común los principios aplicables a esta materia. El Código civil contiene un texto que nos parece definitivo: se trata del artículo 2.134, cuyo contenido es el siguiente; «La hipoteca entre acreedores, bien sea legal, judicial o convencional, *no tiene rango sino desde el día en que el acreedor hizo la inscripción en el registro del conservador de hipotecas, en la forma y de la manera prescrita por la ley...*» Comentando este texto, ha dicho JOSSERAND (29) que se

(29) JOSSERAND. Ob. cit., II, pág. 999.

puede decir que entre nosotros, como en Roma, rige todavía la regla *prior tempore potior jure*, con la diferencia de que se toma en consideración, no la fecha de nacimiento de la hipoteca, sino la de la inscripción. Nosotros podemos decir al respecto que en Santo Domingo para los inmuebles registrados de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras rige la misma regla; pero volviendo al sistema romano; de que lo que se toma en cuenta es el nacimiento de la hipoteca, pero sin perder de vista de que ésta nace, *no cuando se otorga el acto* tendente a constituirla, sino cuando este acto *se inscribe* en el libro de inscripciones creados por la ley. De modo que en la ley dominicana el rango lo determina la fecha del asiento en el libro de inscripciones, que es la misma del nacimiento del derecho.

En cuanto al orden formal del principio de prioridad, o sea en cuanto impone al Registrador la obligación de guardar en el despacho de los títulos presentados al Registro el orden cronológico en que se presenten, y cuando se trate de títulos incompatibles, manda que se les cierre el Registro a los mismos, la carencia de textos legales es también lamentable en la ley dominicana. Hemos visto que el artículo 190, al disponer que los actos «no podrán registrarse sino desde el momento en que el derecho de que se trate se encuentre registrado a nombre de la persona que otorgue el acto de disposición o gravamen», tiene como consecuencia indirecta el cierre de los libros del Registro a los actos incompatibles, ya que en cuanto se registre un acto de disposición de un derecho, este derecho dejará de estar registrado a favor de su antiguo titular, y lo estará en lo sucesivo a favor del adquirente, por lo que cualquier acto que llegue al Registro procedente del antiguo titular deberá ser rechazado, porque emanará de una persona cuyo derecho no se encuentra registrado a su favor. Así que se puede decir que el cierre del Registro para los actos incompatibles funciona normalmente.

La ley dominicana no contiene ninguna disposición que de modo imperativo ordene al Registrador seguir un orden cronológico en el despacho de los asuntos que se le sometan. La ausencia de esta disposición es muy criticable, sobre todo si se toma en cuenta que debido a que al libro de inscripciones sólo van los actos después que el Registrador ejerce sus funciones calificadoras, éstos pueden dar lugar a que mientras el Registrador estudia los documentos, o mien-

tras los interesados subsanan alguna falta que éste señale en la documentación, se presenten al Registro otros actos perjudiciales al ya presentado, y como este último no ha adquirido prioridad, el Registrador pueda darle preferencia caprichosamente al que mejor le parezca. Pero si esto es verdad teóricamente, en la práctica es muy difícil que ocurra.

En efecto, la forma en que se realizan las operaciones imposibilita casi siempre que tales abusos se cometan. Las razones de ello son las siguientes: Cada titular registral sólo tiene un Duplicado Certificado de Título; este Certificado, salvo disposición contraria del Tribunal Superior de Tierras, debe necesariamente entregarse al Registrador de Títulos, siempre que en virtud de un acto convencional los derechos contenidos en dicho certificado vayan a ser objeto de alguna transacción que requiera la cancelación del certificado o alguna anotación en el mismo, para que el Registrador realice tal operación (art. 191). De modo que mientras el Registrador no realiza el registro del derecho de que se trate, no devuelve al dueño su Duplicado Certificado de Título y como éste necesita tener en su poder dicho documento para efectuar cualquier otra operación, resulta que no puede hacer negociaciones simultáneas sino sucesivas, lo que hace imposible la acumulación de dos actos sobre un mismo inmueble en la Oficina del Registrador de Título. El juego de este mecanismo hace que automáticamente el registro de los derechos se realice siguiendo un riguroso orden cronológico.

Este mecanismo puede fallar en dos casos: 1.º Cuando el titular registral, por falsificación o por cualquier otro medio, logre proveerse de más de un Duplicado Certificado de Título, en cuyo caso podrá efectuar simultáneamente dos o más operaciones sobre un mismo inmueble o derecho. 2.º Cuando no se trata de actos convencionales, como, por ejemplo, hipotecas judiciales o legales, en cuyos casos el Registrador puede realizar el registro del derecho sin que se deposite el Duplicado Certificado del titular del derecho, en cuyo caso se puede presentar al Registro simultáneamente un acto de los citados más arriba y otro convencional. Los conflictos que surjan en circunstancias similares creemos deben ser resueltos por los Tribunales.

VI. *El principio de rogación.*—Hemos dicho antes que la inscripción que se efectúa con motivo de la matrícula del inmueble

tiene carácter obligatorio o forzoso, ya que la practica el Registrador sin intervención de los interesados, cuando recibe del Secretario del Tribunal el Decreto de Registro, que esté funcionando expide de oficio como culminación del procedimiento de saneamiento inmobiliario, que es un procedimiento dirigido e impulsado por el órgano jurisdiccional.

En cuanto a las operaciones que tienen lugar después que el inmueble ha sido matriculado, la situación legal es la siguiente: No hay ningún texto que de modo expreso consagre el principio de rogación, en el sentido de que prohíba al Registrador actuar de oficio, permitiéndoselo sólo cuando le fuere pedida esa actuación a instancia de parte o por mandato de autoridad judicial o administrativa. Pero se puede afirmar que varios textos de la ley lo presuponen así.

En efecto, el artículo 194 de la Ley de Registro de Tierras que se ocupa de las transmisiones del dominio, declara: «Cuando el acto de disposición tenga por objeto el traspaso íntegro del derecho de propiedad de un inmueble registrado, *dicho documento se entregará, junto con el Duplicado del cedente, al Registrador de Títulos* de la jurisdicción en que esté radicado el inmueble. *Entonces dicho funcionario hará un nuevo Certificado de Título a favor del cesionario en el Libro-Registro, y preparará después del registro un Duplicado del Certificado de Título para el nuevo dueño. Tanto el Certificado original como el Duplicado que había sido expedido a nombre del cedente, serán cancelados por el mismo funcionario, después de anotar en éstos y en los nuevos certificados las referencias previstas en dichos certificados.*» Como se ve, este artículo trata del procedimiento a seguir en caso de enajenación total de un inmueble registrado, pues bien, somete el inicio de este procedimiento a que los documentos pertinentes *les sean entregados* al Registrador de Títulos. El artículo 197, que se ocupa de la forma en que ha de practicarse el registro de la constitución, cancelación, traspaso o prórroga de las cargas y gravámenes, también somete la actuación del Registrador a la condición de que los documentos necesarios les sean entregados.

El artículo 199, que se refiere a la forma en que se harán las anotaciones de embargo, es más claro en esta materia, pues declara que «cuando se practique un embargo sobre inmuebles o derechos registrados, *el persigiente estará obligado a depositar en la Oficina*

del Registrador de Títulos correspondiente, los documentos pertinentes. Los artículos 200 y 201, que tratan de las hipotecas judiciales y legales respectivamente, también exigen como condición previa a la actuación del Registrador que los documentos exigidos por la ley les sean entregados a dicho funcionario. En todos estos casos, pues, se requiere la previa entrega de la documentación para que el Registrador pueda iniciar el procedimiento de inscripción. Ante lo cual nos parece, que se puede afirmar, que el principio de rogación está vigente en Santo Domingo, sobre todo si se toma en cuenta que en ninguna parte la ley, ni expresa ni implícitamente, autoriza al Registrador a actuar de oficio.

Claro que no se debe olvidar que en Santo Domingo la inscripción tiene carácter constitutivo, lo que hace que solamente cuando la operación ha sido registrada, tenga lugar la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos registrales, lo cual hace que la inscripción sea necesaria.

El procedimiento de inscripción en Santo Domingo está muy débilmente regulado en la ley; pero, en general, se puede afirmar que goza de un automatismo similar al del español, en el sentido de que los particulares no pueden condicionar o alterar a su voluntad el curso del procedimiento. También nos parece que, aunque la ley, de un modo expreso no lo consagra, los interesados pueden recurrir contra la calificación del Registrador y desistir de la calificación solicitada.

La petición de inscripción no tiene que ser hecha formalmente por escrito, ni siquiera verbalmente; la presentación de un título al Registro con fines de inscripción, es la forma en que se exterioriza la petición de inscripción. Los interesados pueden pedir recibo de los títulos presentados al Registro. El asiento de presentación no tiene lugar en Santo Domingo.

Aunque ningún texto se ocupa de determinar quiénes pueden pedir la inscripción, consideramos que pueden pedirla: los interesados, los representantes de éstos y en algunos casos las autoridades administrativas y judiciales.

VII. *El principio de tracto sucesivo.*—El principio de tracto sucesivo formal o de previa inscripción ha sido consagrado de modo claro y preciso por la ley dominicana. En efecto, el artículo 190 de

la Ley de Registro de Tierras declara: «Los actos a que se refieren los artículos precedentes (que son todos los actos registrables) *no podrán registrarse sino desde el momento en que el derecho de que se trate se encuentre registrado a nombre de la persona que otorgue el acto de disposición o gravamen.* Esta regla es extensiva a las disposiciones testamentarias realizadas por los herederos o legatarios de las personas a cuyo nombre esté registrado el derecho.» Según éste texto, para que el Registrador pueda proceder al registro de cualquier acto que se le someta con tales fines, es preciso que al momento de operarse el registro, el derecho a que dicho acto se refiera se encuentre registrado a nombre de la persona que lo otorgue.

Este artículo, que es el único que en la ley se ocupa de esta materia, no dice nada sobre el tracto sucesivo comprimido o abreviado. Pero dada la forma en que se practican las operaciones de registro en la práctica registral dominicana, la que se hace por medio de cancelación del Duplicado Certificado de Título del disponente y la expedición de uno nuevo a favor del adquirente nos parece bastante difícil que en la práctica se den casos de tracto abreviado o comprimido. De modo que lo normal es que en Santo Domingo la serie de actos inscritos formen una cadena ininterrumpida a través de la cual se pueda conocer perfectamente el historial jurídico de la finca.

Obsérvese que el artículo 190 no exige que el disponente tenga registrado el derecho a su favor en el momento en que se otorga el acto registrable, sino, lo que es muy distinto, que lo tenga en el momento en que ha de practicarse el registro. En esas circunstancias no nos parece dudoso que el heredero, por ejemplo, que no haya obtenido el registro del derecho a su favor pueda enajenarlo. Pero en este caso el adquirente no habrá adquirido el derecho real hasta tanto no logre inscribir, primero, el título del heredero, y segundo, su título de adquisición. Esto es así por el carácter constitutivo que en el Derecho dominicano tiene la inscripción.

VIII. *El principio de legalidad en la legislación dominicana.*— En el sistema australiano puro, el principio de legalidad tiene plena vigencia. El órgano calificador es allí el mismo que tiene a su cargo el procedimiento de matrícula, cumpliéndose tanto en un caso como en el otro formalidades similares, diferenciándose en que el examen a que se someten los documentos, en caso de ingreso del in-

mueble al Registro, es mucho más riguroso que cuando se trata de calificación para fines del registro de un acto posterior a la matrícula (30).

En Santo Domingo, el principio de legalidad también tiene vigencia absoluta; pero en este punto, como en otros muchos, el legislador dominicano se ha apartado de su modelo original para adoptar sistemas que lo acercan más a las legislaciones alemanas y suiza, y a la misma española, que el Acta Torrens. En efecto, el órgano calificador en la legislación dominicana es el Registrador de Títulos, que es un funcionario que tiene más semejanza con el Registrador de la Propiedad de la legislación española que con su homónimo del sistema australiano puro. Así, el Registrador General del Sistema Australiano puro es el funcionario que ocupa el sitio más elevado en la jerarquía burocrática encargada de aplicar el sistema, es el órgano director y quien resuelve, en definitiva, sobre la admisión o el rechazo de la solicitud de matrícula, así como del registro de las operaciones relacionadas con los terrenos registrados. En cambio, hemos dicho que en Santo Domingo las funciones directivas están encomendadas al Presidente del Tribunal de Tierras y al Tribunal Superior de Tierras, y que el procedimiento de saneamiento está a cargo del Tribunal de Tierras, quedándole al Registrador de Títulos las funciones de Registro, propiamente dicho, de los actos registrables que se refieran a inmuebles matriculados de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras.

La consagración de este principio en la ley dominicana, como la de casi todos los principios hipotecarios, peca de insuficiente. Sólo un texto de ley enfoca el problema, y aunque indudablemente consagra el principio, lo hace en forma indirecta e incompleta. Se trata del artículo 188, cuyo texto comentamos precedentemente al estudiar el principio de prioridad. Dice el referido artículo: «Cada Registrador de Títulos llevará un libro de inscripciones, en el cual inscribirá, tan pronto como se le entreguen, *todos los actos y otros documentos que resultaren estar completos, debidamente redactados y en condiciones de ser registrados*, así como todos los actos judiciales, órdenes, resoluciones y sentencias concernientes a terrenos registrados que le fueren entregados...» Vemos, pues, que, con motivo de la creación del libro de inscripciones, es que la ley domini-

(30) MAXWELL. Ob. cit., pág. 46 y s.

causa roza tan importante problema y consagra el principio indirectamente al disponer que, como condición previa a la inscripción en dicho libro (desde cuyo momento los documentos se reputan registrados), los actos y otros documentos que se sometan al Registrador deben «estar completos, debidamente redactados y en condiciones de ser registrados». Es claro que la persona encargada de decidir si los actos reúnen esos requisitos o no es el Registrador de Títulos. En tales condiciones es indudable que el principio de legalidad definido como aquel «que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos», está consagrado legislativamente en el artículo 188 de la Ley de Registro de Tierras.

En Santo Domingo, al igual que en España, el órgano de la calificación es el Registrador de Títulos. En cuanto a la naturaleza de esta función, creemos que es la propia de la jurisdicción voluntaria, ejercida por un órgano administrativo especial, que produce efectos *erga omnes*, desprovista de la autoridad de cosa juzgada, y dirigida a la finalidad concreta de practicar, suspender o denegar el asiento solicitado. Su importancia es la misma que en España, servir de base al principio de legalidad.

La extensión y límites de la función calificadora se puede determinar del modo siguiente:

1. La calificación del Registrador debe limitarse a examinar:

a) La legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción.

b) La capacidad de los otorgantes.

c) La validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras presentadas.

d) La identidad personal del titular inscrito y del transferente, así como la identidad de la finca o derecho real objeto de la operación.

2. Como instrumentos para calificar, aparte del derecho aplicable al caso, el Registrador dispone de los documentos presentados y de los asientos del Registro

3. En el ejercicio de su función calificadora, el Registrador debe calificar en definitiva, y, en consecuencia, debe inscribir, suspender o denegar. Pero el Registrador dominicano dispone en esta función

de la colaboración del Tribunal Superior de Tierras, al que puede dirigirle sus consultas cuantas veces estuviere en dudas respecto de cualquier asunto que le fuere sometido (art. 160). De modo que se puede decir que la función calificadora está atribuida normalmente al Registrador de Títulos, pero que éste dispone del Tribunal Superior de Tierras, como órgano consultivo ordinario.

4. En su función calificadora, el Registrador debe atender tanto a su competencia absoluta como a su competencia relativa.

5. El Registrador es independiente en su función calificadora, pero entendemos que cuando consulta algún asunto al Tribunal Superior de Tierras debe acogerse a la opinión de este Tribunal. El Registrador no ejerce sus funciones bajo su responsabilidad personal, sino que, por el contrario, el Estado asume la responsabilidad que la actuación de este funcionario o la de cualquiera otro, así como la de un particular, pueda generar, con motivo de la aplicación de la Ley de Registro de Tierras, para cuyo fin se crea el fondo de seguro sobre terrenos registrados.

En Santo Domingo, el legislador no se ocupó de la materia de los recursos contra la calificación del Registrador, pero creemos que, a pesar de ello, esos recursos son posibles. En lo que respecta al llamado en España recurso judicial, dada su naturaleza de juicio declarativo ordinario, que se ventila entre las partes interesadas, y cuyo objeto es contender acerca de la validez del título que el Registrador considera defectuoso, consideramos que, al no estar prohibido expresamente por la Ley de Registro de Tierras, su ejercicio está sometido al derecho común, y dentro de este derecho los interesados tienen las más amplias facultades de ejercer ese tipo de acciones. Así que por aplicación del derecho común, el llamado recurso judicial es posible intentarlo en Santo Domingo.

En cuanto al recurso gubernativo, caracterizado como reclamación interpuesta ante la Superioridad, somos de opinión de que también es posible intentarla en Santo Domingo. Efectivamente, el artículo 7.º de la Ley de Registro de Tierras, modificado por Ley número 1.860, de 1948, al determinar la competencia del Tribunal de Tierras, en su apartado 5.º declara que este Tribunal será competente para conocer *«de los demás procedimientos y casos específicamente tratados en la presente ley»*. Y a renglón seguido dice que *«asimismo conocerá de todas las cuestiones que surjan con motivo de tales acciones o que sea necesario ventilar para la correcta apli-*

cación de esta ley.... De ese texto se desprende que el Tribunal de Tierras tiene una competencia general para conocer de todas las cuestiones que puedan surgir con motivo de la aplicación de la Ley de Registro de Tierras. Ahora bien, nos parece indiscutible que la función calificadora puesta a cargo del Registrador de Títulos es uno de los casos tratados por la Ley de Registro de Tierras y que cuando, con motivo de la calificación, el Registrador rechaza algún título y los interesados no están conformes con esa medida, *surge una cuestión que es necesario ventilar para la correcta aplicación de la ley*. En tales condiciones nos parece forzoso concluir que apoderado del caso el Tribunal de Tierras por la queja de los interesados, éste debe decidir si la calificación del Registrador fué o no correcta, y en tal virtud, si el registro debe o no practicarse. En consecuencia, en esas condiciones el recurso gubernativo es posible en Santo Domingo.

IX. *El principio de especialidad*.—1.º En Santo Domingo, el principio de especialidad está vigente con las características siguientes: En Santo Domingo no hay un Catastro general del país, pero éste se va levantando a medida que los terrenos van siendo registrados de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras. En efecto, sabemos que, como preliminar previo a la iniciación del procedimiento de saneamiento, el cual culmina con la expedición de los Certificados de Títulos a favor de los que demuestren tener algún interés o derecho registrable sobre los terrenos, éstos deben ser mensurados catastralmente. La mensura es realizada por agrimensores públicos, bajo la supervigilancia y dirección de la Dirección General de Mensuras Catastrales, y en la ejecución de su trabajo los agrimensores están sometidos a las disposiciones de la Ley de Agrimensura, de la Ley de Registro de Tierras y a los reglamentos que dicte el Tribunal Superior de Tierras. La mensura termina con el levantamiento de un plano del terreno y la correspondiente descripción técnica del mismo. De modo que una vez mensurado, el terreno queda completamente deslindado y su área perfectamente conocida. En otros términos, el terreno o finca queda individualizado. El sistema empleado en Santo Domingo para la nominación de las porciones en que se dividen los terrenos es la siguiente: la demarcación territorial que se toma por base es la común o municipio. Cada común se divide en un determinado número de distritos catas-

trales. Los distritos catastrales se dividen en parcelas, si son rurales, y en manzanas, si son urbanos. Estas últimas, a su vez, se dividen en solares. Los distritos catastrales se identifican, dentro de cada común, asignándole un número, teniéndose en cuenta que el número uno siempre se le asigna a la zona urbana. Las parcelas y manzanas dentro de cada distrito catastral y los solares dentro de cada manzana también se identifican asignándole un número de los de la serie natural. Así, para identificar un solar se dirá: Solar número 47, de la manzana número 85, del Distrito Catastral número 1, de la común tal; si es una parcela, diremos parcela número 5 del Distrito Catastral número 8, de la común tal.

En caso de subdivisión de una parcela o solar, la denominación se hace agregando una letra mayúscula, en orden alfabético, al número de la parcela o solar. Así, en el ejemplo anterior el solar número 47, que se subdivide en dos partes, una de ellas se llamará solar número 47-A, de la manzana número 85, del Distrito Catastral número 1, de la común tal, y la otra, solar número 47-B, etcétera. En caso de que, a su vez, una de estas partes se subdivide, se denominarán agregándole a su número un sufijo numérico. Ejemplo, el solar 47-A se subdivide en dos partes. Una de ellas se llamará solar número 47-A-1, etc., y la otra, solar número 47-A-2, etcétera (art. 35 y sigtes. de la L. de R. de T.).

Por otra parte, el artículo 153 de la Ley de Registro de Trabajo dispone que: «El Decreto de Registro debe enviarse al Registrador de Títulos acompañado de dos ejemplares del plano definitivo y de la descripción técnica correspondiente...» Este Decreto de Registro será el que, una vez transcrito en el Libro-Registro, constituirá el Certificado Original de Título (art. 168). «En la redacción de todo Certificado Original de Título se observarán las reglas siguientes: se dedicará para cada certificado una hoja del Libro-Registro, salvo que por la extensión del Decreto o del documento sea necesario continuarlo en la hoja siguiente; ...serán numerados siguiendo un orden consecutivo, comenzando por el número uno en cada Común o Distrito...» (art. 169).

De lo que antecede se desprende que en Santo Domingo el sistema está cimentado «sobre la inscripción de superficies deslindadas del globo terrestre, descritas con arreglo a pautas rígidas, en asientos numerados correlativamente y extendidos bajo folio separado».

2.º Las hipotecas generales y ocultas no existen para los in-

muebles registrados, de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras (artículo 174).

3.º La ley exige que en la determinación de las medidas se emplee siempre el Sistema métrico decimal (art. 189, a). Esto tiene como consecuencia que en caso de venta parcial de un inmueble se pueda saber con precisión la cantidad que corresponde a cada uno de los propietarios.

4.º Aunque ningún texto así lo consagra, nos parece que, una vez registrada, la finca constituye una unidad, la cual no puede subdividirse legalmente sino siguiendo el procedimiento creado especialmente por la ley para ello. En tal virtud las partes integrantes de la finca se hallan afectas a los mismos derechos, en la medida que éstas pertenezcan a la misma persona.

5.º La fijación de las cantidades deben ser expresadas en Santo Domingo en moneda nacional. En efecto, el artículo 2.º de la Ley Monetaria número 1.528, de 9 de octubre de 1947, es claro a este respecto cuando dispone: «Los precios, impuestos, tasas, honorarios, sueldos, salarios, contratos y obligaciones de cualquier clase o naturaleza que deban ser pagados, cobrados o ejecutados en la República Dominicana se expresarán y liquidarán exclusivamente en pesos. Toda cláusula calificativa o restrictiva que imponga pagos en plata u otro metálico, monedas o divisas extranjeras o cualquier unidad monetaria *que no sea el peso, será nula.*»

Hasta aquí hemos señalado puntos en los que el legislador dominicano acoge el principio de especialidad; ahora indicaremos otros en los que lo rechaza:

1.º La especialización *pasiva*, esto es, la que exige que cuando varias fincas son hipotecadas, por ejemplo, debe distribuirse el valor del crédito entre ellas, a fin de que cada una responda frente a terceros de una parte del mismo, creemos que no ha sido acogido en Santo Domingo. Efectivamente, ninguna disposición de la Ley de Registro de Tierras se ocupa de esta materia, así que el derecho común es el aplicable. De acuerdo con el artículo 2.129 del Código civil, varios inmuebles pueden ser hipotecados en garantía de una misma deuda. A este respecto dice JOSSE RAND (31) que la hipoteca convencional no puede establecerse vagamente sobre los inmuebles del deudor, sino que ella debe ser determinada; *pero esto no quiere*

(31) Ob. cit., II, pág. 902.

decir que el constituyente no pueda afectar varios inmuebles a la seguridad de una misma deuda, sino que estos inmuebles deben especificarse, individualizarse, en el acto constitutivo. Obsérvese que lo que se exige es que se especifiquen los inmuebles sobre los cuales recae la hipoteca, pero no se exige que se especifique en qué medida cada inmueble responde de la deuda garantizada. Esto es debido a que allí se aceptan las hipotecas solidarias entre varios inmuebles. En este aspecto, pues, el principio de especialidad no ha sido aceptado en Santo Domingo.

2.º Cuando una finca registral no pertenece en su integridad a una sola persona, sino que, por ejemplo, el terreno pertenece a una persona y las mejoras a otra (caso muy frecuente en Santo Domingo, sobre todo en el momento del saneamiento del inmueble), en el Certificado de Título que se expide se hace constar claramente esa circunstancia, e inclusive se expide un Duplicado Certificado de Título a favor del titular del terreno y otro a favor del dueño de las mejoras, pero no se especifica con datos matemáticos las partes en que se descompone el todo y el número de ellas que corresponde a cada interesado.

3.º En Santo Domingo no se exige que se le atribuya *valor* a las cargas como requisito indispensable para su inscripción.

4.º Aunque JOSSEKAND (32) considera que en el Derecho francés las disposiciones de la ley que se refieren a los derechos reales tienen carácter de limitativas y la lista de los derechos reales es fijada por el legislador, sin que los particulares puedan modificarla creando derechos reales nuevos, PLANIOL (33), y con él la mayor parte de la doctrina y la jurisprudencia francesas, entiende que las disposiciones del Código civil a este respecto tienen carácter declarativo y no prohibitivo, y que, en consecuencia, en esta materia hay que respetar la libertad de contratación y los particulares pueden crear derechos reales nuevos, así como modificar los existentes. Por tanto, en Francia, lo mismo que en Santo Domingo, que sigue en este aspecto a la jurisprudencia francesa, rige en esta materia el sistema del *numerus apertus*, lo que obliga a especificar, en cada caso, la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho real de que se trate.

(32) Ob. cit., I, pág. 744.

(33) Ob. cit., III, pág. 54 y s.

X. *La publicidad formal en la legislación dominicana.*—En Santo Domingo se ha aceptado la publicidad formal con carácter absoluto en el sentido de que cualquier persona, sin tener que demostrar un interés serio, tiene derecho a consultar los libros y demás documentos del Registro.

Esta publicidad se hace efectiva por medio del examen que los interesados pueden hacer directamente de los libros y demás documentos depositados en las oficinas del Registrador y por medio de las certificaciones que pueden obtener del Registrador de Títulos del contenido de dichos libros y documentos.

Los textos de la Ley de Registro de Tierras que se ocupan de esta materia son los artículos 167 y 177, el primero de los cuales, que se refiere a los documentos, dice así: «*Todos los expedientes y documentos depositados en las oficinas del Registro de Títulos pueden ser examinados por el público; con las restricciones que dicte el Tribunal Superior de Tierras. Los Registradores de Títulos expedirán copias certificadas de cualquier documento depositado y registrado en su Oficina a las partes interesadas mediante el pago de los derechos estipulados por la ley.*» El artículo 177 se refiere a la publicidad del Libro-Registro; su texto es el siguiente: «*Los Libros-Registro son públicos y toda persona tiene el derecho de examinarlos o de requerir certificaciones de las menciones, datos o notas que en ellos existen.* Pero en ningún caso ni por pretexto alguno se podrán distraer dichos libros de la Oficina del Registrador de Títulos ni ser puestos bajo sello, aun cuando se trate de acusación sobre falsedad, salvo el derecho que corresponde al Tribunal Superior de Tierras de dictar todas las providencias que, sin perjudicar el servicio público, faciliten las verificaciones y comprobaciones que sean necesarias.» Como se ve por los textos transcritos, los Libros-Registro y otros documentos depositados en las Oficinas de los Registradores de Títulos están completamente a disposición del público y los interesados pueden examinarlos directamente u obtener certificaciones de los mismos sin restricción alguna.

Apreciación crítica de la Ley de Registro de Tierras de Santo Domingo, en comparación con el sistema australiano.—Del sistema australiano dice ROCA SASTRE (34) que es uno de los más discuti-

(34) Ob. cit., I, pág. 123.

dos entre todos los de orden inmobiliario registral. Se le reconocen cualidades y ventajas y se le atribuyen defectos y vicios.

Las *ventajas* que se le reconocen son las siguientes :

1. La *inatacabilidad* del título expedido por el Registro constituye una firme garantía para los terceros adquirentes; lo cual favorece altamente el tráfico jurídico sobre inmuebles. Los compradores, los que prestan con hipotecas y, en general, cuantos adquieren bienes de derechos reales registrados saben que su compra, hipoteca o adquisición es plenamente firme y que no tienen que temer la aparición de gravámenes o limitaciones desconocidos, ni que el ejercicio de una acción destruya su derecho.

2. Esta seguridad en las transacciones hace que los inmuebles se aprecien en su justo precio, aumentado, por tanto, su *valoración* en el mercado.

3. Las fincas y derechos reales se muestran al público con absoluta *precisión, claridad y nitidez*, lo que repercute *favorablemente* en la disminución y casi inexistencia de litigios, ya que éstos necesitan, como clima propicio, la oscuridad de la titulación y la imprecisión de los libros registrales.

4. Si bien puede producirse como resultado técnico del sistema una verdadera expoliación del verdadero propietario; no obstante, éste no es un defecto exclusivo del sistema australiano, pues todo régimen hipotecario de desenvolvimiento técnico hace posible las adquisiciones a *non domino*; esto aparte de que el sistema Torrens subviene a tal hipótesis, no muy frecuente por cierto, mediante el abono al perjudicado de la correspondiente indemnización por medio del seguro que el mismo sistema establece.

5. Facilita por su *simplicidad y menor coste* la contratación inmobiliaria.

Todas esas cualidades y ventajas que se han señalado como propias del sistema australiano puro han sido recogidas por la legislación dominicana. Como veremos inmediatamente, al exponer los *defectos y desventajas* de que se acusa al sistema, la mayoría de ellos han sido corregidos satisfactoriamente en Santo Domingo. Esos *defectos y desventajas* son los siguientes:

1. La inatacabilidad del título expedido por el Registro puede perjudicar sagrados intereses de verdaderos propietarios, que *mediante edictos y publicaciones*, que pueden muy bien ignorar, se

encuentran desposeídos de sus derechos legítimos (35). Además, el proceso provocatorio, con sus notificaciones y edictos, no basta para justificar la transformación de las acciones reales, pertenecientes al propietario, en acciones personales contra el fondo de seguridad o los funcionarios (36).

A esta acusación ha respondido la ley dominicana estableciendo un procedimiento judicial de naturaleza especial, que ofrece las máximas garantías a los interesados, en oposición al sistema de carácter administrativo del Acta Torrens.

Es cierto que el procedimiento establecido por la ley dominicana conduce, no sólo al establecimiento de los títulos de las personas, reclamantes o no reclamantes, que el Tribunal reconozca como justos, sino que también conduce, correlativamente, a la extinción de todo derecho e interés, reclamado o no reclamado, contrario al título establecido por la Sentencia final del Tribunal Superior de Tierras (37); pero esto no es la consecuencia de simples notificaciones y edictos, como en el Acta Torrens, sino de una Sentencia judicial con autoridad de cosa juzgada respecto de todo el mundo.

2. *La puesta en claro* del derecho de propiedad, que se señala como una cualidad del sistema australiano, es más aparente que real, puesto que el propietario con titulación perfecta no necesita el crisol del Registro y el propietario con titulación defectuosa no puede tener acceso a él.

Este defecto es, sin duda, cierto en el sistema del Acta Torrens, en el cual la iniciativa para la matrícula era puramente facultativa y en el que los títulos que se presentarán al Registro y que se encontrarán defectuosos, eran rechazados, quedando el inmueble y los derechos que sobre él existieran en el mismo estado de antes de su presentación al Registro. Pero como ya sabemos, ninguna de estas dos condiciones se dan en la ley dominicana. En efecto, el carácter puramente facultativo ha sido sustituido allí por un sistema según el cual, aunque los particulares conservan el derecho de iniciar el procedimiento, el Estado también puede hacerlo; y, por otra parte, iniciado el procedimiento, éste continúa dirigido e impulsado por el órgano jurisdiccional, hasta terminar necesaria-

(35) ROCA SASTRE. Ob. cit., I, pág. 133.

(36) JERÓNIMO GONZÁLEZ. Ob. cit., I, pág. 87.

(37) FROILÁN TAVARES h: ob. cit., I, pág. 209.

mente en la Sentencia final del Tribunal Superior de Tierras, que adjudica los derechos sobre el inmueble a su legítimo propietario, haya éste reclamado o no, y que puede ser un particular o el Estado. De modo que en Santo Domingo, iniciado un procedimiento de matrícula, el derecho de propiedad queda, sin lugar a dudas, *puesto en claro*.

3. Que la figura del *Título real* tiene graves inconvenientes, pues además de facilitar la falsificación de títulos moviliza excesivamente la propiedad territorial, haciéndola inadecuada para montar sobre la misma una empresa o modo de vivir estable.

Frente al peligro de falsificación el legislador dominicano ha dispuesto que en caso de existir alguna diferencia entre los Duplicados y el Original del Título se le dará preferencia a este último (art. 171 de la L. de R. de T.). Por otro lado, dispone que salvo disposición del Tribunal Superior de Tierras no se expedirá un nuevo Certificado de Título, ni se hará ninguna mención o anotación en un Certificado de Título, en cumplimiento o ejecución de un acto convencional, a menos que el Duplicado correspondiente al dueño del derecho sea entregado al Registrador de Títulos; pero que no basta tal presentación para que el Registrador dé por sincero el acto, sino que dicha entrega sólo constituirá una prueba corroborativa de la sinceridad del mismo (art. 191).

En cuanto al temor de que la admisión del Título Real tenga como consecuencia la movilización de la propiedad territorial hasta tal punto que la haga inadecuada para montar sobre ella una empresa o modo de vivir estable, consideramos que es exagerado. Esto sería suponer que el único factor que interviene en que el dueño de una finca, urbana o rural, de la cual saca el sustento para vivir, la quiera conservar o enajenar, es el de la mayor o menor dificultad con que el título en que consta su derecho le permitiera realizar esa operación. Está de más decir que son múltiples los factores que intervienen, aunque entre ellos está el del título, pero es muy aventurado decir que sea éste el de mayor importancia. Por otra parte, los resultados prácticos, en Santo Domingo, cuando menos, son completamente contrarios a ese temor. En Alemania, en cambio, en donde no se sigue el sistema del Título Real, hay un perturbador adeudamiento de la propiedad territorial (38).

(38) ROCA SASTRE. Ob. cit., I, pág. 127.

4. La contratación inmobiliaria se desenvuelve dentro de *cauces puramente privados*, sin control notarial, lo que puede reportar serias sorpresas a las partes, desconocedoras en general de la materia jurídica. El Registro solamente responde de la titularidad del transferente y del estado jurídico de la finca, pero no coopera a la posterior legalidad contractual.

La supresión de las fórmulas impresas, que al principio de implantarse el sistema en Santo Domingo fueron usadas, tuvo como objeto principal dar mayor oportunidad para que los notarios intervinieran en la redacción de los actos, y actualmente la mayor parte de las operaciones importantes se hacen con la intervención de estos funcionarios, o con el asesoramiento de un abogado. Se mantuvo el uso de los documentos bajo escritura privada, con la legalización de las firmas por un notario, al lado del documento notarial, tomando en consideración el menor costo de esta forma, que la hace muy útil para operaciones de escaso valor. Además, el Registrador, en su función calificadora, ejerce la adecuada fiscalización sobre todas las operaciones.

5. *La centralización en un solo Registro de toda la contratación inmobiliaria del País* puede producir fuerte congestión e irregularidad en la marcha de la Oficina, donde las transacciones sean numerosas.

Este efecto, que sin duda es muy importante, ha sido, como ya hemos visto, completamente corregido en Santo Domingo, con el establecimiento de cinco Oficinas del Registro para la República, con demarcaciones territoriales definidas.

De la exposición que acabamos de hacer se desprende, que en la Ley de Registro de Tierras de Santo Domingo, se han recogido las cualidades de indiscutible valor que el sistema australiano tiene, y que los defectos que se le atribuyen, han sido satisfactoriamente corregidos:

CESÁREO A. CONTRERAS A.

Doctor en Derecho