

## Los Sistemas Registrales de la República Dominicana

La expresión registro viene del latín **regestrum**, y es definida como la acción y efecto de registrar. El diccionario de la Real Academia de la Lengua Española ofrece una segunda acepción: “lugar donde se puede registrar o ver algo”.

En el diccionario jurídico figura la expresión registro de inscripción y la define como un formulario o planilla que contiene las menciones exigidas por la ley para que se proceda a la inscripción de un derecho de privilegio o hipoteca.

Esta definición se aproxima a la referida como “acción y efecto de registrar”. Registrar algo implica mirar, examinarlo con cuidado y minuciosidad y luego dar fe de su existencia y sus circunstancias.

En la segunda acepción queda comprendida la estructura administrativa que tiene como función esencial garantizar que el registro del derecho de la propiedad inmobiliaria o cualquier otro interés que recaiga sobre la misma y que sea susceptible de ser registrado se materialice.

En la República Dominicana el Sistema Registral Inmobiliario participa de una doble naturaleza, tratándose de un inmueble que no haya sido saneado hasta la obtención del Decreto de registro y hecha su transcripción, o sea la copia íntegra del mismo en el libro registro de la oficina del Registro de Títulos correspondiente, se le reserva a la Conservaduría de Hipotecas, esta es la instancia legal para hacer oponible a terceros las operaciones o negocios con inmuebles no abarcados por el contenido del artículo 6 de la Ley no. 1542 del año 1947.

Desde el año 1890, en virtud de la Ley no. 2914, tuvo vigencia exclusiva entre nosotros la Conservaduría de Hipotecas, señalaba esta disposición que “en las ciudades cabeceras de provincias habrá una de esas oficinas que estará a cargo del director del Registro Civil, y se denominará Conservador de Hipotecas”.

Esta disposición legal no era de cumplimiento obligatorio y esto se constituyó en una dificultad para lograr que las personas registraran sus operaciones de carácter inmobiliario.

Hasta el primero de julio de 1920 se habían conocido otros sistemas, teniendo una gravitación especial el sistema Ministerial francés por razones históricas bien conocidas. La Ley de Registro de Tierras que se promulgara durante la ocupación militar norteamericana (1916-1924) tuvo lugar de la Orden Ejecutiva No. 511 y con ella se instauró el **Sistema Torrens**, cuyo autor es Robert Torrens, de Australia del Sur.

Este sistema de transmisión de la propiedad inmobiliaria se sustenta en el principio cardinal que considera al Estado propietario originario de todos los terrenos.

El registro inmobiliario especializado conforme a una nueva disposición legal surge con la Orden Ejecutiva número 511, de fecha 1° de julio de 1920, aparece así la figura del Registrador de Títulos, aunque sin establecer requisito alguno para ejercer tales funciones.

El primer registro caracterizado correspondiente a esta nueva oficina aparece en el Libro uno, Folio uno, encabezado por el Escudo Nacional en la parte inferior figura el timbre “Oficina del Registrador de Títulos de la Provincia de Santo Domingo”. Este certificado de títulos recibió como numeración asignada uno.

Esta primera operación se realizó al transcribir el Decreto-registro número 62, de fecha 18 de abril de 1922, firmado y certificado por John Brewer, Secretario del Tribunal Superior de Tierras, exactamente a las 8:30 de la mañana. Este decreto fue transcrito en el Registro de Títulos, en fecha 26 de septiembre del año 1923, a las 11:00 de la mañana, la firma del Registrador resulta ilegible.

Con la promulgación de la Ley número 1542 de fecha 11 de octubre de 1947, se afianza el Sistema Torrens y el Registro de Títulos es objeto de atención, tanta que el 20.4 por ciento del articulado de esta disposición legal es dedicada de manera especial a sus funciones y procedimientos.

Se hizo un magnifico provecho de la experiencia acumulada de 1920 hasta 1947, y contrario a la vieja Orden Ejecutiva la entonces nueva ley dispuso en su artículo 1° que sus principales operaciones son de interés público.

El Registro de Títulos es hoy en día una dependencia judicial de carácter administrativo con una multiplicidad de funciones, siendo fundamental llevar en libros impresos al efecto la inscripción y anotación de la propiedad inmobiliaria que la afecte, de conformidad con lo preceptuado por la Ley de Tierras.

Las investigaciones, certificaciones y adopción de medidas precautorias son funciones de importancia, pues tanto los tribunales de la jurisdicción de tierras como ordinarios que acuden, cada vez con mayor frecuencia, al Registro de Títulos en procura de uno o más de estos servicios.

Veintiuna oficinas registradoras de títulos constituyen el registro inmobiliario de nuestro país, cada una de estas tiene su esfera de competencia, su jurisdicción propia; sin embargo, todas dependientes del Tribunal Superior de Tierras y, por tanto, de la Suprema Corte de Justicia.

Cada uno de estos conservan la documentación original y de sustentación de la titularidad de los inmuebles que han sido saneados y siempre que el Decreto de registro, expedido por el Secretario del Tribunal Superior de Tierras, haya sido transcrito, o sea copiado íntegramente en el Libro registro abierto al efecto.

Los archivos son públicos aunque sometidos a las reglamentaciones que dicta el Tribunal Superior de Tierras y a las providencias de seguridad de los Registradores de Títulos.

En cada una de estas oficinas se llevan diferentes libros con la finalidad de hacer el correspondiente registro de las distintas operaciones: Libro de Inscripciones, Libro de numeraciones, Libro-registro, Libro de anotaciones, etc.

El Libro-registro está conformado por originales de certificados de títulos y en ningún caso sobrepasa el número de doscientos cincuenta folios; este es público, se puede expedir certificaciones acerca de las menciones o anotaciones que en él figuren, no puede distraerse del ámbito de la oficina ni ser puesto bajo sello, salvo cualquier medida que adopte el Tribunal Superior de Tierras, siempre procurando que el servicio no sea perjudicado.

Luego que un derecho inmobiliario ha sido registrado por primera vez, cualquier acto que se relacione con este sólo surtirá efecto desde el momento en que se inscriba en la oficina del Registro de Títulos correspondiente.

La vigente Ley de Tierras dispone que los actos que transfieren derechos registrados o ceden derechos que recaen sobre estos, están sujetos a la formalidad de registro y sólo desde ese momento son oponibles a terceros.

En igual sentido se expresa con relación a las decisiones de los tribunales que tengan por objeto adjudicar, transferir, partir, subdividir, gravar, restringir, liberar, reducir o extinguir derechos registrados.

Además, por mandato legal deben registrarse los actos de embargo, las denuncias de los mismos y los demás actos relacionados con este procedimiento.

En cada caso el Registro de Títulos debe inscribir en los libros que lleva al efecto y con la mayor claridad, los derechos y obligaciones que se consignen, así como hora, día, mes y año de su inscripción; también el día, mes y año en que se opere el registro.

En definitiva el Registro de Títulos se ha convertido en un activo órgano del Tribunal de Tierras donde se realiza plenamente la primera acepción de la expresión registro: “acción y efecto de registrar”, pero también donde cobra todo su imperio la segunda acepción: “lugar donde se puede registrar o ver algo”.

El registro de propiedad inmobiliaria de esta naturaleza es cada vez mas socorrido en nuestro país, varias son las razones que sufragan a favor de esto, empero se destaca como determinante la procura de la mayor seguridad jurídica.

## **CONCLUSIONES**

En la actualidad coexisten los sistemas registrales Ministerial y Torrens, aunque el primero pierde terreno cada vez más.

**A.-** El Sistema Ministerial está organizado bajo la dirección de un titular denominado Conservador de Hipotecas, designado por el Poder Ejecutivo, y en su ausencia asume la función el empleado de mayor jerarquía identificado como oficial mayor.

La ley no establece los requisitos para ser Conservador de Hipotecas y prevé que el secretario del Ayuntamiento desempeñe permanentemente esta función en una determinada provincia cuando se entienda que el volumen de los actos a inscribir o transcribir es muy reducido.

En este sistema, contrario al Torrens, los derechos no son objeto de depuración y se toma como punto de partida a la persona, no al inmueble.

Los inmuebles comprendidos en este sistema son aquellos que no han sido saneados, ni están afectados por este proceso.

Este sistema es cada vez menos socorrido y sólo se recurre a él para dar fecha cierta a actos que la ley ordena su registro en la dependencia como actos notariales, de alguacil, ventas condicionales de efectos muebles, etc.

Escasos negocios que entrañan inmuebles se verifican al amparo de ese sistema. En fin, este sistema es considerado imperfecto.

**B.-** La ley N° 1542, publicada en la Gaceta Oficial N° 6707, de fecha 7 de Noviembre de 1947, sobre Registro de Tierras, organiza el principal sistema registral que funciona en la República Dominicana.

Esta disposición auspicia derechos irrevocables y absolutos, merced a los principios característicos del Sistema Torrens: especialidad, legalidad, autenticidad y publicidad.

El título de propiedad se vuelve imprescriptible e inatacable, sobre la base del saneamiento catastral.

En razón de que en este sistema se considera al Estado como propietario originario del derecho de propiedad sobre la tierra, en la depuración de estos derechos es frente a él (al Estado) que hay que probar que se es dueño de un inmueble determinado.

Este sistema participa de una doble naturaleza, es obligatorio cuando hay un interés público en el proceso de saneamiento; en tanto, es facultativo cuando se reserva al particular la calidad para hacer tal solicitud.

El sistema Torrens presenta en la Oficina del Registro de Títulos una figura cimera: El Registrador de Títulos. Los Requisitos exigidos son, la nacionalidad dominicana, ser abogado y estar en pleno goce de los derechos civiles y políticos.

Las faltas accidentales del Registrador son suplidas por un Sub-Registrador o el empleado de mayor jerarquía, según el caso, tomando en cuenta la actividad de la oficina.

Este sistema ha variado hasta alcanzar una fisonomía propia, de acuerdo con la realidad de nuestro país.

*Rosabel Castillo  
Wilson Gómez*