



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

**MEMORIA
INSTITUCIONAL**

100 AÑOS



REPÚBLICA DOMINICANA

REGISTRO

INMOBILIARIO

“

Queremos que esta publicación nos sirva para recordar de dónde partimos, ver el camino recorrido para alcanzar lo que estamos cosechando ahora y sembrar el futuro.

”

Jhonattan Toribio Frías
Administrador General del Registro Inmobiliario



Escuela Nacional de la
Judicatura (ENJ)

EDICIÓN Y REDACCIÓN

Editec SRL

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Editec SRL

FOTOGRAFÍA

Archivo del Registro Inmobiliario
Archivo General de la Nación

IMPRESIÓN

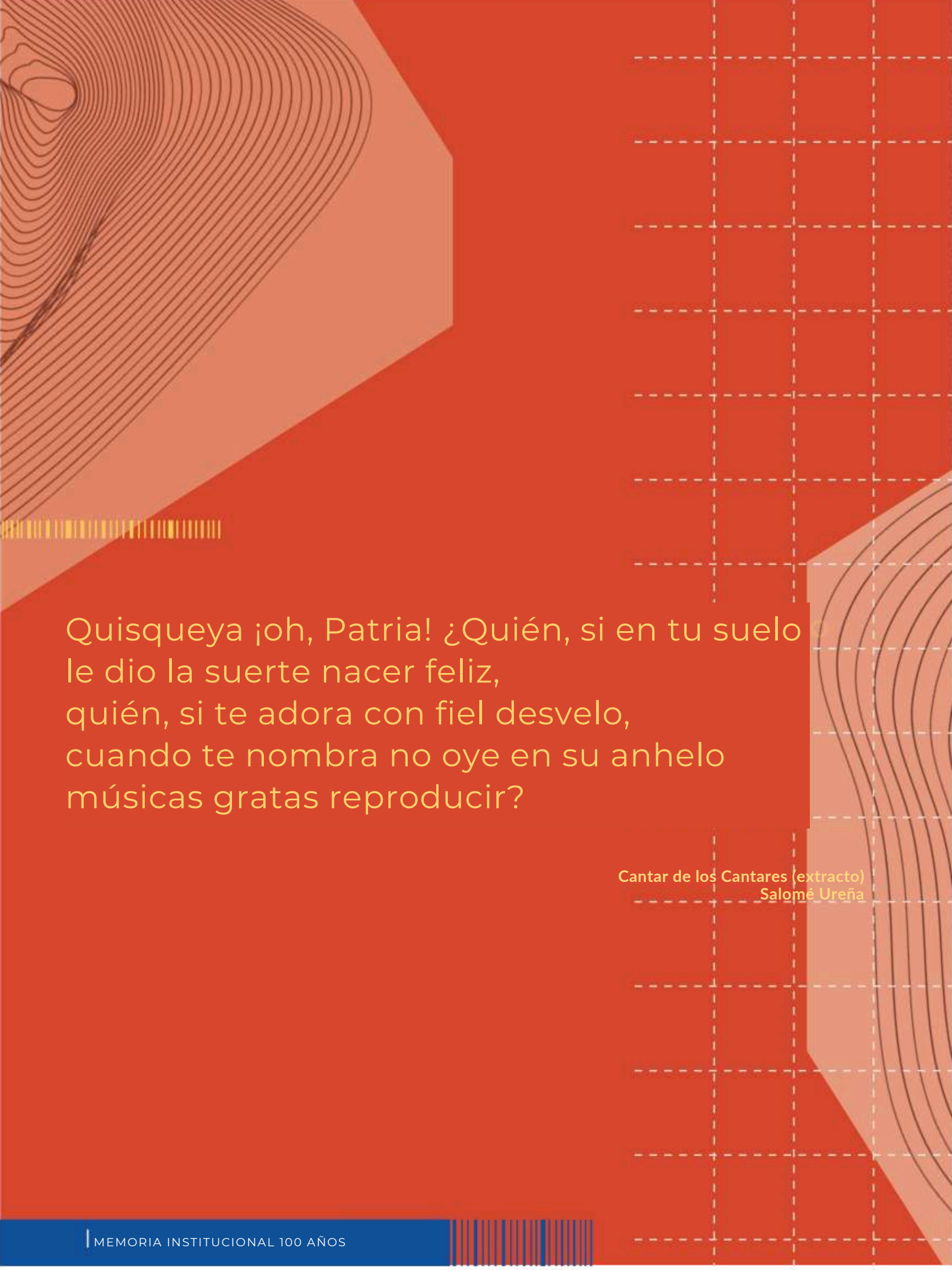
OpenMind/Junio 2022

REGISTRO INMOBILIARIO

Av. Independencia, esq. Av. Enrique Jiménez Moya,
Santo Domingo, República Dominicana.
Tel. (809) 533-1555
www.ri.gob.do

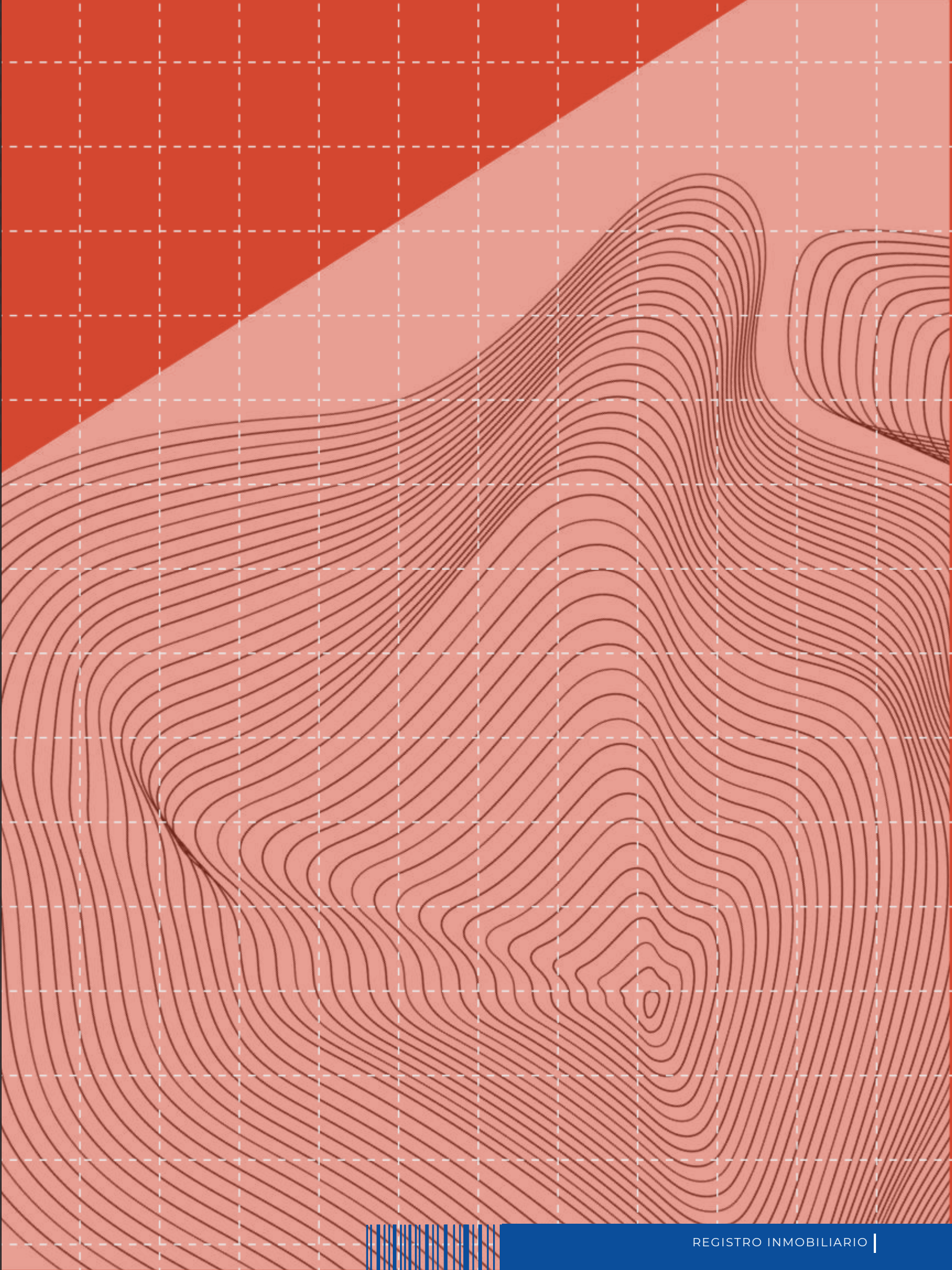
   Registro Inmobiliario

  @rinmobiliariord



Quisqueya ¡oh, Patria! ¿Quién, si en tu suelo
le dio la suerte nacer feliz,
quién, si te adora con fiel desvelo,
cuando te nombra no oye en su anhelo
músicas gratas reproducir?

Cantar de los Cantares (extracto)
Salomé Ureña



EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN REPÚBLICA DOMINICANA (1492-1827)

PRIMERA ETAPA: POSESIÓN Y MERCED



1493

El Papa Alejandro VI emite la Bula Inter Caetera o Noverum Universi que es el instrumento jurídico internacional que legitima la conquista de la zona occidental del mundo y concede a la Corona española el derecho de propiedad sobre las tierras descubiertas y en vías de conquista.

1494

Tratado de Tordesillas a través del cual Castilla y Portugal se reparten las tierras descubiertas dejando la zona austral para los portugueses y la septentrional para los españoles a partir de una línea imaginaria en las Islas Azores.



SÉGUNDA ETAPA: AMPARO Y COMPOSICIONES



1578

20 de noviembre

Amparo. Se promulga la "Real Cédula sobre la Restitución de las Tierras que se poseen sin Justos y Verdaderos Títulos", conocida como la Ley de Amparo Real que ratifica

el derecho de propiedad de la Corona española y establece una disposición legal para amparar los derechos de propiedad de quienes poseyeran una prueba escrita preexistente basada en la merced, confirmación que debía llevar a cabo el Gobernador.

Es un antecedente de los títulos de propiedad ya que una vez depurada la propiedad era otorgado el título por el Escribano Municipal, como una forma de evitar los títulos falsos. Esta ley se implementa por la necesidad de la corona de controlar y organizar las propiedades y, sobre todo, de restituir aquellas que estuvieran ilegales, sea por falsificación de documentos o porque se habían hecho a través de instituciones no competentes para ello.

1631

17 de mayo

Composiciones. Se establece la Ley de Composición de Tierras que disponía que todos los ocupantes de tierras en exceso con relación a las mercedes recibidas fueran sometidos a moderadas composiciones para entregarles nuevos títulos, es decir, si pagaban esa "moderada composición" en dinero o, en su defecto, hasta que esos terrenos se vendieran en pública subasta. La propiedad pasó de los 4 años de la merced a 10 años y, al final, con una real instrucción de 1754 la Corona acabó aceptando como válidas las ocupaciones posteriores a 1700, siempre que se estuvieran explotando.

TERCERA ESTAPA: INTENTOS FALLIDOS



1777

Tratado de Aranjuez entre España y Francia que establece las fronteras entre los territorios español y francés en la isla La Española.



1821

1 de diciembre

Se produce la Independencia Efímera de la monarquía española con un breve período de soberanía reflejada en la Constitución de 1821 que se truncó dos meses después con la invasión haitiana.

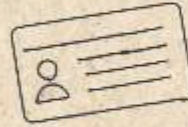
1822

La ocupación haitiana pone en vigencia el Código Civil francés.

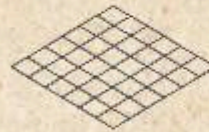
1824

Las leyes sobre Reclamaciones de Terrenos Comuneros y las leyes adicionales sobre la misma materia, del 12 de mayo de 1826 y de mayo de 1827 completada con un decreto que nombró una comisión depuradora que complicó sobremedida la situación de los pueblos del Este de República Dominicana, creándose una anarquía al querer someter el derecho de la propiedad a la legislación impuesta que desconocía la institución tradicional de estas poblaciones.

DISPOSICIONES SOBRE REPARTO TERRITORIAL EN FORMA LEGISLATIVA



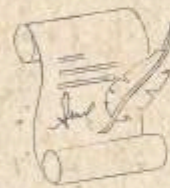
Real Cédula: disposición legal y reglamentaria que dictaba la Corona con el objeto de establecer un orden jurídico en La Española.



Merced: cesión, donación o transferencia de terrenos de la Corona por servicios militares o públicos que se constituyó en un sistema legal de adquisición. Se concedía con el objetivo de arraigo no de especulación.



Encomienda: la primera institución jurídica del Nuevo Mundo, creada por la Real Cédula de 1496 para "realizar repartimientos más racionales de tierras e indios a los españoles". Se otorgaba por un tiempo limitado y bajo la condición de que los indios fueran bien tratados, en la práctica intensificó la explotación.



Capitulaciones: contrato entre un monarca y un particular.



FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA

- La propiedad realenga, como su nombre indica era la propiedad del rey como un señor feudal más.
- La propiedad eclesiástica o abadenga, propiedad de las abadías y órdenes religiosas que llegaron para evangelizar a los indios y tuvieron mucha influencia y poder en el manejo de las tierras y las propiedades.
- Propiedad de los colonos españoles o particular: terrenos adjudicados a través de mercedes de la Corona, por compra, confirmación de título por el Real Amparo, por composición o por prescripción.
- Comunidad indígena: terrenos dados a los indios con un perímetro establecido, normalmente las menos productivas.
- Los ejidos (Real Cédula del 15 de abril de 1541): las tierras de uso común que administraban los ayuntamientos.
- Las regalías: terrenos y bienes que la Corona retuvo sin intención de donar a ningún particular, aunque le permitiera su uso o explotación.
- Propiedades de los municipios: terrenos cedidos a los ayuntamientos coloniales por la Corona.
- Arrendamientos: cesión temporal de un bien de una persona a otra.
- Censos: entrega de tierras que hacía la iglesia católica.
- Capellanías: instituciones jurídicas por las que señores dejaban tierras y bienes mobiliarios a la iglesia a cambio de servicios funerarios.



Real Cédula de su Magestad (Carlos III), a consulta de su Supremo Consejo de Indias: Por la qual se conceden varias gracias, y prerogativas en beneficio de todos los vecinos de la Isla Española de Santo Domingo, para el fomento de su Agricultura, Industria, y Comercio. (12 de abril de 1786)

EJEMPLO

Año: 1545

Método: Real Cédula

Quién: Emperador Carlos V

A quién: Francisco De Mesa

Qué: capitulación para establecer Monte Cristi con 30 pobladores de las Islas Canarias, entregarles tierras para el cultivo, 20 cabezas de ganado y el derecho de importar 6 esclavos negros. Debían residir en ellas por lo menos 8 años.

Tierra: la cantidad sería establecida por La Real Audiencia de Santo Domingo.



Bula del papa Urbano VIII con el sello (bulla) de plomo.

¿POR QUÉ LAS BULAS?

La ideología de la época consideraba que Dios era el creador, y por consiguiente, dueño de todo el mundo, incluyendo las tierras conocidas y por conocer y como el Papa era su representante en la tierra, por la figura jurídica del mandato, podía decidir en nombre de Dios, a quien se la cedía y a quién no.

ÓRGANOS QUE APLICABAN LAS LEYES



Calle del Truco o de Las Mercedes, al fondo Las Damas, a la izquierda Palacio de la Real Audiencia, en Casas Reales, Ciudad Colonial.
(Tomada de la obra de Eugenio Pérez Montás sobre Casas Coloniales).

La Real Audiencia: tribunal establecido por la corona española en sus colonias para todo lo que tenía que ver con la jurisdicción y dominio de sus propiedades.



Emblema del Consejo de Indias

Consejo de Indias: tribunal supremo para conocer las apelaciones de las decisiones de la Real Audiencia, y todo lo que tenía que ver con los indios y sus bienes.



DE LO INFORMAL A LO MINISTERIAL

En el año 1844 nace como Estado independiente la República Dominicana y según se evidencia en el derecho vigente, el Sistema Registral imperante hasta el 1890 fue el Sistema Informal, ya que las operaciones sobre bienes inmuebles no estaban sujetas a ninguna formalidad de registro para la transferencia de los derechos, sino que eran realizadas en muchos casos por medio de contratos verbales, fundamentados en la buena fe de los contratantes. Fueron frecuentes las contestaciones judiciales, ya que, un simple detentador que pudiese aparentar ser propietario podía transferir a un tercero, que no tenía cómo comprobar que su vendedor no era el legítimo propietario.

Además, no existía ningún registro organizado en lo que se refiere al derecho de propiedad, es decir, no había ninguna oficina pública en la cual los actos relativos a la transmisión del derecho de propiedad fueran objeto de alguna intervención directa o indirecta por parte de las autoridades. Los escribanos públicos se limitaban a hacer las escrituras, pero ninguna formalidad era exigible en cuanto a la publicidad de la transmisión del derecho de propiedad.

Con la proclamación de la independencia, la República Dominicana adquiere por derecho propio todas las tierras que pertenecían a los Reyes Católicos. (pag 155)

Definir los bienes nacionales

En este tenor se dicta la Ley sobre Bienes Nacionales del 2 de julio de 1844 que buscaba sobre todo organizar lo que se encontraron. El 6 de noviembre de ese mismo año nace la primera Constitución (pag.156) que recogía que el país estaba formado por la parte española de la isla y las islas adyacentes.

Artículo No.21 de la citada Constitución se consagra¹ “el derecho de propiedad como inherente a la personalidad humana y dispone que nadie puede ser expropiado, sino por causa de utilidad pública, previa justa indemnización”. (En todas las modificaciones hechas a la Carta Magna, este artículo se ha mantenido vigente).

¿Qué establecía esta ley? que el Estado dominicano adquiría todas las tierras sin dueño conocido y todos los bienes pertenecientes a gobiernos anteriores, es decir, Corona española y Estado haitiano o instituciones eclesiásticas. Además: los bienes de los haitianos que no quisieron nacionalizarse y de los dominicanos que se fueron sin prestar juramento a la República o no reclamaron sus derechos en los tres meses después de su promulgación. Para su aplicación y poder realmente comprobar las propiedades y sus propietarios, se crearon Comisiones Provinciales.

Sistema Ministerial: por la persona, no por el inmueble

El 21 de junio de 1890 se promulga en el país la Ley Sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas, Ley núm. 2914-90, con la cual entra en funcionamiento el Sistema Ministerial, de origen francés. Esta norma estaba inspirada en la Ley similar dictada en Francia el 23 de marzo de 1855. Esta ley “formalizó un sistema declarativo en el que el acto existía, para fines de oponibilidad, a partir de su transcripción, que era facultativa no obligatoria como en Francia”.

Con esta ley es que la informalidad precedente se transforma y surge una figura importante: el Conservador de Hipotecas. Su función no era calificadora, por lo que no podía verificar la legalidad o validez del acto; su trabajo era transcribir e inscribir los actos y percibir los derechos que marcaba la ley, como inscripciones hipotecarias, transcripción de actos de embargo, obligaciones fiscales... Era un sistema de Registro de Actos únicamente declarativo de derechos, pues no depuraba los derechos que eran transcritos. Por la naturaleza del registro de actos era complicado obtener informaciones sobre la existencia de cualquier afectación o transferencia sobre los objetos de registro.

La transcripción no se efectuaba en todos los casos, por lo cual, no siempre era posible determinar quiénes eran los titulares y poder realizar el tracto sucesivo. Bajo este sistema, antes de adquirir, era necesario determinar si existían actos previos de la misma naturaleza o afectaciones que pesaran sobre el inmueble, pero era imposible establecer con certeza la duplicidad de los derechos por las razones antes expuestas. Por lo general los adquirentes se percataban de la existencia de afectaciones después de haber adquirido, ante la reclamación de quien se veía perjudicado por la operación.

En este Sistema Ministerial, la transcripción de los actos *inter-vivos* se establece debido a la persona más que del inmueble produciendo errores, desorganización en los registros en la práctica.



“Los conflictos, fraudes, falta de información demostrable alimentaron el crecimiento de los terrenos comuneros, y que estos se establecieran con límites referenciales, lo que evidentemente impedía que se llevara a cabo un registro inmobiliario con seguridad jurídica.”

La ausencia, en este período, de una delimitación real de los inmuebles era uno de los problemas más serios del sistema, puesto que los inmuebles que se vendían no estaban mensurados en su mayoría, siendo insuficientes las informaciones sobre la extensión y los límites de los mismos. Era frecuente que los límites se establecieran por apreciación del titular o tomando como referencia, ríos, arroyos, trochas, árboles, cercas y caminos que se encontraban en los alrededores del inmueble. Pero no usar las mismas referencias, o utilizar referencias difusas o circunstanciales para establecer los límites, producía confusión en la descripción del objeto, lo que permitía que la misma cosa fuese transferida varias veces.

Como en todos los sistemas registrales, la inscripción establece la fecha cierta de los derechos y los hace oponibles a los terceros. En el Sistema Ministerial se cumple el principio de prioridad, que garantiza la preferencia de los derechos que han llegado primero al registro, cumpliéndose con la máxima romana: “*Prior tempore, potior iure*”. (Primero en el tiempo, mejor en el derecho).

Como la transcripción era facultativa y los elementos esenciales de los derechos (en particular el sujeto y el objeto) no siempre estaban bien determinados, eran frecuentes los conflictos respecto del derecho de propiedad de los inmuebles.

El Sistema Ministerial entrañaba grandes riesgos para el crédito territorial y la movilización de los derechos. Puesto que en el país operaban bandas de falsificadores que alteraban las inscripciones en los libros del Registro y Conservaduría de Hipotecas, haciendo inscripciones que establecían, por medio de maniobras fraudulentas, la prioridad en el Registro, con lo cual despojaban de sus derechos a los legítimos propietarios.

La transcripción vino a ser obligatoria el 5 de junio de 1931, cuando se modifica la Ley núm. 2914-90 por la Ley núm. 133-31, siendo sustituida esta por la Ley núm. 637-41 del 11 de diciembre de 1941, manteniendo vigente la transcripción obligatoria de todos los actos entre vivos relativos a la propiedad inmobiliaria.

LEY NÚM. 2914-90: QUIÉN Y QUÉ

Art. 3º

El Conservador de Hipotecas está encargado de:

- 1º inscribir y transcribir, en los libros correspondientes y con las formalidades prescritas por el Código Civil y la presente Ley, todos los actos que se le entreguen para la conservación de las hipotecas y la consolidación de las mutaciones de propiedades inmobiliarias;
- y 2º la percepción de los derechos establecidos por la presente Ley, para entregarlos en la forma que se establecerá más adelante.

Art. 4º

En cada una de las oficinas de hipotecas se llevarán

los libros o registros siguientes:

- 1º uno destinado a anotar por orden numérico y de fechas las entregas de actas de mutación que hagan los interesados al conservador de hipotecas para ser transcritas, o de facturas para ser inscritas en aquellos casos en que no pudieren hacer inscripción o transcripción inmediatamente, o que se presentare más de una parte a la vez requiriendo la inscripción o transcripción;
- 2º Uno para el registro de las inscripciones de obligaciones y créditos hipotecarios;
- 3º Uno para las transcripciones de los actos traslativos de propiedad voluntarios o forzados;
- 4º Uno para las transcripciones de los actos de embargo inmobiliario;
- 5º Uno por orden alfabético o sea índice de las inscripciones, llevándose por las letras con que principian los nombres de las calles en las ciudades, y las secciones de los campos;
- y 6º Uno destinado a llevar la contabilidad. La falta de uno de estos libros apareja responsabilidad contra el conservador de hipotecas.



LOS TERRENOS COMUNEROS: ATÍPICOS PERO REALES



Fotografía de la ciudad de Santiago, donde se observan imágenes panorámicas y vistas aéreas en 1893. Fuente: Archivo General de la Nación.

“Cuando en esta ley se empleen las palabras terrenos comuneros o sitios comuneros, se entenderá que son predios indivisos de terrenos que pertenezcan, o se digan pertenecer, a dos o más personas, cuyos derechos están representados en acciones denominados “pesos” u otras unidades que más bien guardan relación al valor o derechos proporcionales que al área del terreno perteneciente a dichas personas o reclamadas por ellas; y siempre que se emplee la palabra “pesos de títulos” se entenderá que son los títulos sobre los terrenos comuneros o sitios comuneros ya referidos”. (pag.219)

Art. 2 de la Ley de Registro de Tierras num. 1542-47

¿De qué estamos hablando?

En palabras del magistrado Jorge Subero Isa, “parte de los problemas actuales de nuestro sistema de la propiedad inmobiliaria tienen sus orígenes en la existencia de terrenos comuneros, sistema jurídico de propiedad inmobiliaria rural característico de la República Dominicana, los cuales surgieron en la época colonial, extendiéndose al período republicano”. La propiedad de la tierra no tenía normas ni control, de forma que el propietario de un terreno comunero poseía una parte de ese terreno, pero no se concretaba cuál, ni su extensión.

Para Rafael Ciprián en su Tratado de Derecho Inmobiliario, hablamos “de una de las formas de la propiedad precapitalista de las tierras rurales que, en comunidad, pertenecen a dos o más personas sin que ninguna sepa con precisión el área que le corresponde, y cuyos derechos están avalados en acciones o pesos de títulos que no especifican las porciones de terrenos que amparan, en razón de que se refieran al posible valor que tuvo la propiedad inmobiliaria en su origen o al adquirirla”. (pag. 219)

Este tipo de tenencia de la tierra, que se llegó a definir como hatos y nombrar como el sitio en el que estaban ubicados, son una consecuencia de las encomiendas

y reparticiones hechas por la Corona española. Estos predios estaban demarcados por elementos naturales que los dueños justipreciaban y luego vendían partes de esos terrenos, valorándolos en cuotas porcentuales llamadas “acciones de pesos” con lo que los nuevos dueños pasaban a ser accionistas de esos predios y sometían al conocimiento del tribunal civil estas acciones de pesos para que les fueran reconocidos, y así se establecía su derecho de propiedad.

Por qué surgen

Según explica el Dr. Wenceslao Vega Boyrie en su Historia de los Terrenos comuneros de la República Dominicana en su discurso de ingreso a la Academia Dominicana de la Historia, desde mitad del siglo XVI la ganadería se convirtió en la primera actividad económica de La Española, principalmente en las regiones Este y Sur. Para llevar a cabo esta actividad era necesario tierra llana con pastos y aguadas en lo que se conocía como hatos ganaderos. “La mayoría de los hatos ganaderos no estaban contiguos y había grandes extensiones de terrenos baldíos, sin dueños, entre unos y otros. Como ningún hato estaba cercado, era frecuente que los propietarios se extendieran en los límites de las propiedades, sin control oficial y sin reclamo de parte de ningún vecino a quien esa ampliación no le afectaba”.

¿Cómo se manejaba entonces la propiedad de esas tierras? El título original debía ser una Capitulación, una Merced Real o un acto de Composición de Tierras,

derechos otorgados por un documento oficial aprobado por el Gobernador o por la Real Audiencia. Documentos que no recogían linderos específicos, salvo puntos de referencia como un río, una loma... Pero nada específico, sino referencial.

Al momento de fallecer el propietario se realizaba el acto de partición entre los descendientes que normalmente hacían sus casas dentro del hato y este se subdividía pero sin una delimitación establecida y sin documentos firmados por el Escribano Municipal que avalaran esta división de hecho. Eso se seguía haciendo generación tras generación creándose una “especie de derecho consuetudinario repetido a través de los años y las décadas, para llegar a ser una forma fija y estable de propiedad territorial, característica de las Antillas Españolas en los siglos XVII al XIX.”

¿Qué pasaba? Todo lo que era la tierra llana del hato era lo que se subdividía pero los montes aledaños eran de uso común a todos los propietarios.

“De ello surge una peculiar división jurídica inmobiliaria. Un conjunto de tierra, un hato, copropiedad de muchos, pero con ocupación en forma individual, pero teniendo partes que son de propiedad común a todos y para el uso gratuito de todos.”

Su evolución

En 1844 se produce la Independencia Nacional y el tema de los terrenos comuneros se va complicando porque los litigios deben manejarse de acuerdo con el Código Civil francés vigente en esa época y que no se adaptaba a la realidad de los sistemas inmobiliarios que había en nuestro país.

En este camino llegamos a 1911 cuando se produce el primer intento real de solucionar esta figura con la promulgación de la Ley Sobre División de Terrenos Comuneros. Se planteaba que mediante el trabajo de los agrimensores se establecieran los límites de las tierras y con la autorización del Juez de Primera Instancia junto a un notario se formalizara la partición de los derechos. De esa forma, una vez mensurados los terrenos, se entregara una copia del procedimiento de partición a los titulares legales. El procedimiento se declaró de orden público, aunque opcional, pero si uno de los reclamantes lo iniciaba la sentencia final era oponible a los demás codueños.

Llegamos entonces a 1920 con la Orden Ejecutiva num. 511-20 y la instauración del Sistema Tipo Torrens que no recoge los terrenos comuneros como figura jurídica. La legislación obligaba a entregar a los notarios y agrimensores los títulos de acciones de los terrenos comuneros y en audiencias celebradas en los propios hatos se establecían los derechos de las partes.

Según el estudio Antecedentes del Derecho Inmobiliario en la República Dominicana durante los años siguientes a la Ley del 1920 el nuevo Tribunal de Tierras conoció y falló sobre los más de cinco mil terrenos comuneros que aún había en el país, dictándose la sentencia que establecía una serie de parcelas individualizadas, con sus linderos y áreas claramente marcadas en el Plano Catastral, y se expedía a cada dueño de una antigua porción, su título separado. Llegando a la década de los 50 en la que “había desaparecido este único y curioso sistema de tierra, característico de las Antillas españolas por tres siglos.”

CÓMO SE VALORABAN

Ramón Ruiz Rejada, en su Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana trata el tema de las acciones de pesos o títulos de pesos, de forma que “se entendía por acción el derecho proporcional que cada dueño tenía en el Sitio Comunero, mientras que la palabra peso indicaba la unidad o unidades que tenía cada acción, y que era la proporción de cada condueño sobre el total original, y así, con el tiempo, los pesos que cada condueño tenía en un Sitio Comunero, se denominaron Acciones de Pesos, y así consta en los documentos de la época.”

1- En los títulos originarios no tenían ni medidas, ni linderos.

2- En el primer testamento, del titular de la Real Merced o Amparo Real, dicho dueño original indicaba lo que, a su juicio, valía ese terreno. También lo hacía el Escribano Municipal en el acto de partición sucesoral, o en la primera venta de esos terrenos.

Ejemplo 1699

- Capitán Joseph Mejía, vendió a Juan Navarro, el Hato de Mata Hambre en la sección de El Seybo, por la suma de 450 Pesos de a 8 reales de plata.

- En el acto, el vendedor justifica su propiedad por haberla comprado anteriormente a Bernabé Páez Jirón (Archivo Real de Bayaguana Libro 3 expediente 29).

- De ahí en adelante, cuando hubo ventas parciales, se estipulaba que el valor de ese pedazo corresponde a la proporción del valor original. Esa porción no guardaba relación con el área global del hato, sino más bien representaba una parte alícuota del área total original del mismo.

Fuente: Historia de los Terrenos Comuneros del Dr. Wenceslao Vega Boyrie

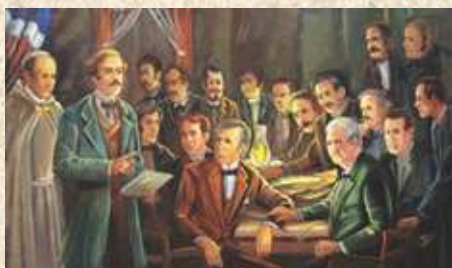


EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN REPÚBLICA DOMINICANA (1844-1912)

1844

27 de febrero

República Dominicana declara su independencia de Haití y adquiere el derecho a las tierras de propiedad realenga de la Corona Española. Comienza la Primera República hasta 1863 en que se produce la anexión a España.



1845

Ley 52 sobre Bienes Nacionales, Declara cuáles son los bienes nacionales y establece lo concerniente a su administración, fructificación, conservación y enajenación. Tuvo dos modificaciones en 1946. Establecía que todos los terrenos en suelo dominicano que no tuvieran dueño conocido serían bienes nacionales, ya sea que hayan pertenecido a gobiernos anteriores, a conventos religiosos ya extinguidos, a órdenes, cofradías y demás corporaciones que ya no existen, o a nacionales haitianos que no prestaren juramento de fidelidad a la nueva República.

1865

Segunda República, tras la terminación de la Guerra de la Restauración, librada contra España.



1890

21 de mayo

Ley Sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas, Ley núm. 2914-90, con la que entra en funcionamiento el Sistema Ministerial, de origen francés. La transcripción se hace debido a la persona y constituye un régimen aún vigente para los rarísimos casos de inscripción y transcripción de actos para la conservación de las hipotecas y privilegios y los traslativos de propiedad inmobiliaria no registrada.

1907

Decreto 4772 del Congreso Nacional que prohibió a los notarios levantar actos de venta o enajenación de terrenos comuneros no mensurados y a los directores de registro registrarlos sin el plano. Este decreto puso a la mensura como una garantía del tráfico jurídico inmobiliario, pero no obtuvo resultados ya que se produjeron planos y actas de mensuras falsas.

1912

15 de mayo

La Ley núm. 5089-12 sobre Inscripción de Títulos de Terrenos Rurales que buscaba que las personas inscribieran sus terrenos.



Imagen de la Primera Constitución Dominicana Fuente: Archivo General de la Nación.

LA CONSTITUCIÓN

Constitución de 1844, art. 2. Recoge que la parte Española de la isla de Santo Domingo y sus islas adyacentes, forman el territorio de la República Dominicana.

Constitución de 1844, art. 21. Establece el derecho a la propiedad inherente a las personas y que nadie puede ser expropiado, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización.

1911

La Ley núm. 4989-11 sobre División de Terrenos Comuneros. Primer intento para organizar y dividir dichos terrenos. Cuyo propósito fundamental era la organización de los terrenos comuneros y su sustitución por un régimen donde las propiedades rurales estuvieran deslindadas y divididas entre sus dueños para redimir la copropiedad existente. Algunas de las disposiciones fueron trasladadas a Ley núm. 1542-4 de 1947, del artículo 89 a 117.



Ninguna de estas leyes resolvió el problema, las particiones habían proliferado, se fabricaron títulos falsos y se cometieron otros fraudes en contra de los reales propietarios.



LA HISTORIA DETRÁS DE TORRENS

Robert Richard Torrens, de origen irlandés, nació en Cork, Irlanda, en el año 1814, luego se trasladó a Australia del Sur en 1840. En un nuevo país, y posiblemente gracias a la influencia de su padre quien era presidente de la Comisión de Colonización de Australia Meridional, Torrens ocupó varias posiciones públicas, además de registrador de títulos en 1852 y colector de aduana en Australia del Sur.

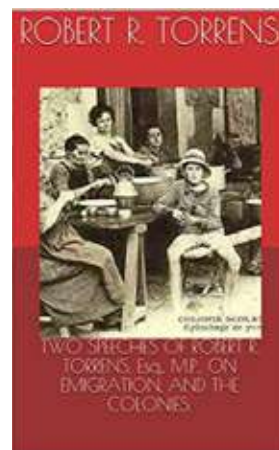
En su obra "Two speeches of Robert R. Torrens, Esq., M.P., on emigration, and the colonies" el autor explica por qué le surgió el interés de los sistemas registrales y el de crear un sistema diferente de registro a los ya existentes en su época. Hasta ese momento existían dos formas de obtener una propiedad. Primero, siendo otorgada esa titularidad directamente por la Corona, lo que daba una legitimidad y seguridad a la tenencia de ese bien y, segundo, la propiedad recibida mediante transmisión de una persona a otra, es decir, por medio de una donación, sucesión o venta. Con la puesta en marcha del sistema del acta Torrens se unificaron estos dos tipos de propiedad.

De acuerdo con la narración, durante este tiempo tuvo contacto, no precisamente con los registros inmobiliarios, sino con los registros de buques, de Prusia, Hamburgo y Frankfurt.

Una anécdota da cuenta de que durante estos años un amigo, oficial del ejército de la India, adquirió enormes extensiones de terrenos en Australia, donde realizó plantaciones, edificó mansiones y alcanzó un elevado grado de prosperidad material, pero repentinamente por una decisión se vio privado de todo ello porque hubo un defecto en el título de quien le transmitió todos aquellos inmuebles y como consecuencia del sistema registral inglés de la época, como unas fichas de dominó, se fueron derrumbando todas las transmisiones y por lo tanto acabó arruinado y con muchos gastos judiciales. Esto llevó a Torrens, utilizando su experiencia con los sistemas de buques, a idear lo que conocemos como el Real Property Act o el acta de Torrens. (Candeau, 2021)



Robert R. Torrens



Portada del libro de Robert R. Torrens

Estos conflictos eran comunes en el proceso de cambio de la propiedad en aquella época. Los sistemas registrales vigentes carecían de un documento fiable y probatorio del derecho sobre el bien y era inexistente el registro riguroso de la propiedad.

En medio de este panorama, Torrens concibió este método inspirado en los sistemas de registro y venta de los buques mercantes de su país natal y de Australia, "lo que se hacía con relativa facilidad y seguridad, pues bastaban, en caso de una operación de esa naturaleza, con examinar los registros públicos para saber quién era el dueño de la nave y después de realizada la operación hacer un nuevo registro a favor del comprador y cancelar el registro anterior, conservándose así una fuente permanente donde todo el mundo pudiera cerciorarse de quién era el propietario actual de la nave y el origen de ese derecho.

Sir Robert Torrens preparó un proyecto de ley contentivo de su idea y después de una serie de luchas y de gran oposición logró al fin que su proyecto se convirtiera en realidad y fuera implantado en Australia en el año de 1858, con tan buen éxito que poco a poco ese sistema ha sido adoptado por muchos países, entre ellos la República Dominicana." (Castillo S, 2022).

Título de registro, su sello

La diferencia que ofrecía el Sistema de Acta Torrens frente a otras formas de registro radica en el "título por registro". Luego que se realiza el cambio de propietario bajo la modalidad del sistema de Torrens, el nombre del nuevo dueño aparece en un registro estatal o gubernamental y posteriormente se emite un título.

El reclamo legal del propietario sobre la propiedad se considera válido hasta que un nuevo propietario demuestre una prueba de la venta y transferencia adecuadas y, por lo tanto, agregue su nombre al registro.

En el sistema Torrens para que se dé una transferencia se requiere un registro antes de la emisión del título, muy diferente a como se hacía en el modelo de registro por título, en el que se necesitaba la "prueba" del título antes del registro. Torrens garantiza que los títulos se emitan a los nuevos propietarios tras la transferencia adecuada del propietario previamente registrado. Cada registro anterior, quedará guardado en un sistema basado en Torrens. Así la propiedad se establece y valida legalmente con el nombre del propietario en el registro estatal.

Con los nombres registrados, los propietarios inmediatamente tienen todos los derechos sobre su propiedad y así se evita confusión. Con una simple búsqueda en el registro de tenencias de tierras se determina el nombre del propietario legal.

Entonces, en este registro cada propiedad tiene asignado un número y el nombre de propietario. No solo eso, sino que muestra las dimensiones de la propiedad y sus límites y otros detalles que destaquen cualquier problema legal relacionado con la propiedad.



LLEGADA DEL SISTEMA TIPO TORRENS A RD

La situación de República Dominicana durante los años posteriores a la independencia de Haití en 1844 era muy compleja, principalmente en el aspecto político por la existencia de muchos liderazgos locales focalizados, tal y como narra Ridomil Rojas, Director Nacional de Mensuras Catastrales, un hecho que se veía reflejado en la tenencia de la tierra. Además, desde nuestro nacimiento como república adoptamos la estructura francesa sobre la base del Código Napoleónico. “La lógica de la tenencia de la tierra estaba muy vinculada a la capacidad de poseerla. Pasamos de un sistema feudal a una república donde los derechos son transversales, lo importante es quien tenga la tierra, alguien que realmente la puede explotar para que no se quede baldía.” A esta realidad, continúa Ridomil, hay que sumarle la lógica de los liderazgos locales: ‘si yo soy un gran tenedor de tierra que no la puedo explotar toda, no la quiero ceder’.

Informalidad

“La vida republicana de nuestro país inició sin una regulación expresa sobre el tratamiento de los derechos reales inmobiliarios o la organización de una oficina de registro de estos derechos”. Estábamos bajo lo que se denomina Sistema Informal que deriva del derecho consuetudinario inglés que, como su nombre indica, no tenía definidos principios que ayudaran en el proceso, de forma que todo dependía de la buena fe de las personas. A esto se suma lo establecido en la Constitución de 1844 que marcaba al Estado como propietario originario de las tierras del territorio nacional. Al final, los conflictos por esta falta de control eran algo recurrente.



El presidente Francisco Henríquez Carvajal junto a los miembros de su gabinete

En este proceso de madurez como país, de búsqueda de identidad política y jurídica, se suceden cambios de presidentes, préstamos internacionales y grandes inversiones hasta llegar a principios del siglo XX cuando se produce una crisis económica debido a los grandes empréstitos en los que cayó el gobierno de Francisco Henríquez Carvajal en 1916.

Desde el 1916 hasta 1924, los Estados Unidos de Norteamérica ocupan la República Dominicana. ¿Qué pasó en esos 8 años? “Se fomentaron reformas estructurales en el sector inmobiliario, más con el afán de cuidar las grandes inversiones que empresas estadounidenses tenían desde finales del siglo XIX, así como fomentar el crédito territorial, el tráfico inmobiliario seguro y acabar con el trauma social generado por los terrenos comuneros”, afirman en la introducción del libro *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral: a cien años de la Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920*.



San Pedro de Macorís, 1917.

“El Sistema Torrens puede considerarse como el primer injerto de una legislación extranjera en nuestra tradicional cultura jurídica franco-dominicana. Años después ese sistema se fortalece, se renueva y se revaloriza.”

—Magistrado Jorge Subero Isa

Sabana Grande, P.R.
Sept. 20/20.
A.G.N.

Sr. Pres. de la Rep. Dominicana,
Santo Domingo, Rep. D.

Hon. Señor:

Habiendo leído su información en "El Tiempo", le envío las siguientes referencias de mi abuela (Antonia Ramírez de Arellano) para que ud. aprecie su vida y la familia reguerrida:

Padre = José A. Ramírez de Arellano
Abuelo = Manuel A. Ramírez de Arellano
Nacida y criada en Cabo Rojo.
Familiares = Hnos. Juana Ramírez Arellano, Florencia, Inginto y Claudio Ramírez de Arellano.
Que sean suficientes datos. Esperan

Comunicación dirigida al presidente de la República Dominicana, por Euclides Pagán, en la cual informa sobre datos de su abuela Antonia Ramírez de Arellano, para la adquisición de título de tierra en el sistema Torrens en 1920. Fuente: Archivo General de la Nación.



Fotografía del Central Romana, centro azucarero del país en 1924. Fuente: Archivo General de la Nación.

En este período se procura establecer un nuevo sistema registral que garantice las inversiones inmobiliarias en el país, ya que desde finales del siglo XIX y comienzos del XX, grandes corporaciones estadounidenses se habían establecido en el país con la finalidad de construir centrales azucareras y explotar las tierras nacionales con el cultivo de la caña de azúcar, piña y banana por lo cual muchas operaciones de estas compañías habían sido afectadas por el clima de inseguridad jurídica imperante.





APORTES DEL SISTEMA TIPO TORRENS AL SISTEMA REGISTRAL NACIONAL

- Satisfacer el interés público en conocer el estado físico y jurídico de los inmuebles registrados.

- Satisfacer el interés particular y general de disponer de la máxima seguridad en el tráfico inmobiliario.

- Fomentar el crédito territorial.

- Promover la circulación de la riqueza.

- Evitar la ocultación de cargas y gravámenes.

- Tutelar la buena fe en el tráfico inmobiliario.

- Lograr la certeza de los derechos reales inmobiliarios.



Campamento militar de las tropas estadounidenses. Fuente: Archivo General de la Nación.

Además de la protección de los intereses norteamericanos en nuestro país, en palabras del magistrado Jorge Subero Isa, “hubo una razón económica, que fue la necesidad de la reforma financiera, recomendada por el experto en impuestos y egresado de la Universidad de Yale, Fred R. Fairchild, en 1918, quien consideró que la reforma del sistema de tierras era un prerequisite para la reforma tributaria”.

Cabe destacar también, que para el cobro de la deuda externa las aduanas pasaron a ser administradas por el gobierno de ocupación militar norteamericano, de acuerdo con la convención suscrita al efecto en fecha 8 de febrero de 1907.

Todo esto, explica Ridomil Rojas, llega en un momento en el que en nuestra madurez política no “habíamos asumido una regla clara de la tenencia de la tierra porque pasamos de los grandes tenedores o terratenientes a la democratización de la propiedad, porque el sistema político así lo establecía. Eso generó un caos a nivel de la tierra”. Entonces debían instaurar un sistema que permitiera garantizar el derecho de propiedad de los grandes inversores.



El Primer Certificado de Títulos bajo la Ley de Registro de Tierras en 1922. Fuente: Libro Historia del Poder Judicial Dominicano.

La orden que cambió todo

El Gobierno militar norteamericano representado por el contraalmirante Thomas Snowden, dictó y promulgó el 1ro de julio de 1920 la Orden Ejecutiva No. 511-20, publicada en la Gaceta Oficial No. 3138 sobre registro de tierras y sobre deslinde, mensura y partición de terrenos comuneros, Orden Ejecutiva que buscaba “registrar sin demora todas las tierras localizadas dentro del territorio de la República Dominicana”. En el texto de esta orden se señala la necesidad de establecer una “medida enérgica que determine los verdaderos derechos de propiedad de las tierras y obligue a su registro según un método científico” (exposición de motivos de la Orden), a través de un tribunal especializado, y sus órganos de apoyo, que se ocupara exclusivamente de eliminar obstáculos que estorbaran el fomento de la riqueza del país, la protección de la propiedad, la tranquilidad y la paz social. Esta Orden Ejecutiva derogaba la Ley núm. 4989-11 sobre División de Terrenos Comuneros de 1911 y la Ley núm. 5089-12 sobre Inscripción de Títulos Rurales de 1912 (ver evolución histórica).



Fotografía del contraalmirante norteamericano Thomas Snowden.



Imagen de la Orden Ejecutiva N° 511 publicada en la Gaceta Oficial No. 3138 de 1920. Fuente: Archivo General de la Nación.

PRINCIPIOS DEL SISTEMA

- Legalidad garantiza la previa depuración de los derechos registrados, existiendo certidumbre sobre su existencia como consecuencia de una decisión o fallo del Tribunal de Tierras, producto del proceso del saneamiento.
- Publicidad para dar a conocer a los terceros de la realidad jurídica del inmueble durante todo el proceso desde el sistema de notificaciones y avisos durante el saneamiento catastral, hasta la inscripción de los derechos en el Libro-Registro.
- Legitimidad o autenticidad que certifica los derechos del particular sobre el inmueble. La autenticidad queda otorgada por el Certificado de Títulos que es expedido por el Registrador de Títulos y este documento tiene fuerza legal de conformidad con el Artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras. Resulta del hecho de invertir a una persona del derecho registrado por medio de un documento que expide el oficial público que está autorizado para ello, con todos los requisitos que la ley exige para el caso.
- Especialidad que otorga al inmueble su particularidad y característica distintiva para dar la seguridad sobre cuál es el objeto específico al cual pertenecen los derechos. Se individualiza por la mensura catastral y al tener un lugar propio en el Libro-Registro.

(Ubiña, 2012)



Con esta Ordenanza se establece el Acta de Torrens o Sistema Torrens como sistema registral de la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana. “Este sistema parte del principio de que el Estado es el propietario originario de todas las tierras y cada interesado en acceder al sistema debe acreditar su posesión en un proceso denominado saneamiento, que culmina con la emisión de un certificado de título a favor del reclamante del derecho, que será imprescriptible y gozará de protección y garantía por parte del Estado”. Esto generó que este sistema conviva con el Sistema Ministerial que trajo la Ley núm. 2914-90 del 21 de mayo de 1890 sobre Registro y Conservación de Hipotecas ya que aún hay derechos no sometidos a saneamiento.

Entonces como resultado del saneamiento el tribunal apoderado adjudica la propiedad a quien corresponda, y ordena la emisión de un Certificado de Título, que es el documento oficial que acredita la existencia del derecho y quién es su titular; este documento es un título inatacable (principio de autenticidad característico del Sistema), y el derecho por él contenido es imprescriptible y goza de la garantía del Estado.

Este sistema tiene una presunción de exactitud, puesto que el contenido del asiento registral se presume exacto, y no admite prueba en contrario cuando se trata de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso. “Asegura la titularidad del transferente, proclamando una única titularidad sobre la cosa. Existe fuerte control preventivo y de calificación por parte del Registrador, dotando de presunción de exactitud al asiento registral, sea esta iuris tantum derivada del principio de legitimación o iuris et de iure derivada del principio de fe pública registral.”

CÓMO ERA EL PROCESO

1- Los Tribunales de Jurisdicción Original efectuaban los juicios donde, por sentencia, se establecía la propiedad conforme al ‘principio de legalidad’, pero el Tribunal Superior de Tierras debía revisar y aprobar cada fallo de los jueces de origen y conocer cada apelación en su contra, creando las bases del congestionamiento judicial. A esto se añadía la inadecuada infraestructura, la desactualización geodésica y la debilidad del personal, resultando en un funcionamiento en extremo deficiente.

2- La Dirección General de Mensuras Catastrales se encargaba de realizar los levantamientos que individualizaban cada predio en un catastro jurídico, conforme al ‘principio de la especialidad’. Pero igualmente, tenían mucha precariedad a nivel operativo y de personal, sin olvidar de equipos adecuados.

3- El Registro de Títulos inscribía las escrituras que consagraban el derecho y emitía un título con el cual el Estado garantizaba tal derecho basado en un Fondo de Garantía que la ley establecía conforme al “principio de autenticidad”. Debía también mantener un sistema de custodia y verificación de documentos en atención al ‘principio de publicidad’, pero dada la rigidez de la ley, las oficinas de Registro no podían hacer uso de técnicas eficientes de captura, custodia y acceso electrónico a la información.

4- En esa estructura, el Abogado del Estado funcionaba como fiscal de tierras ante quien los ciudadanos podían dirimir quejas por lesión de sus derechos. Sin embargo, la centralización era tal que este único oficial se ocupaba del país entero desde su oficina en Santo Domingo.



“

Lo más importante fue que el registro pasó de uno tipo napoleónico al Sistema Torrens. Fue un cambio grandísimo para la historia del registro, antes solo el notario registraba.

”

Marie France Balasse, archivista

ELEMENTOS ESENCIALES DEL SISTEMA TORRENS

El Sistema Torrens está contenido en cuatro principios y para que estos puedan cumplirse a cabalidad es necesario que estén sustentados en los elementos siguientes:

- **Individualización de la tierra.**
- **Prueba del derecho de propiedad frente al Estado**
- **Creación de un certificado de derecho** (Certificado de Título que emana del Estado).
- **Irrevocabilidad y perpetuidad del derecho registrado.**
- **Consagración de las anotaciones preventivas** (todo contrato que no sea inscrito en el Registro de Título y transcrito en el certificado de título no existe, no se le puede oponer a tercero).
- **Creación de un fondo de indemnización** (para pagar de él cualquier perjuicio que pueda ser ocasionado a un tercero en el procedimiento de aplicación de la ley.)

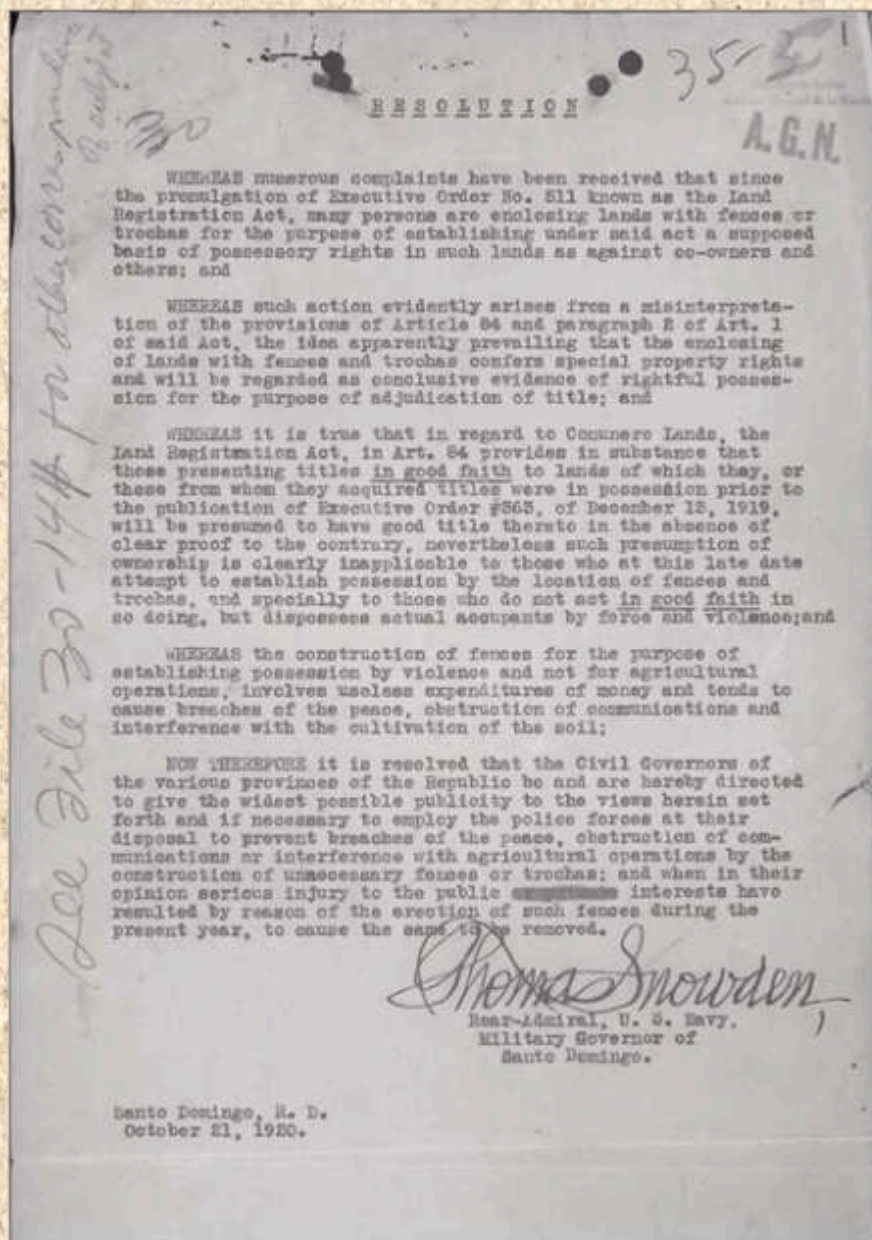


Ley de 1947: nuestra decisión, nuestro sistema

El 11 de octubre de 1947, fue dictada la Ley núm. 1542-47 de Registro de Tierras, que recoge los principios y criterios de la Ordenanza No. 511-20 que queda derogada en el artículo 272 de ésta ley, que instituye el Sistema Torrens en la República Dominicana y durante 58 años fue la base del desarrollo inmobiliario del país.

“Hasta que el desgaste, los fraudes, los efectos de las constancias anotadas, las nuevas realidades tecnológicas, la poca simplificación de los trámites, la deseada desjudicialización de ciertos procesos y la urgencia por trámites registrales más acordes con las necesidades contemporáneas...” desembocaron en la ley 108-05 del Registro Inmobiliario del 23 de marzo de 2005, puntualizan en el libro Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral: a cien años de la Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920.

El artículo 1º de la Ley núm. 1542-47 establece que “La presente ley se denominará Ley de Registro de Tierras, y tendrá por objeto 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; el deslinde, mensura y partición de los terrenos comuneros y la depuración de los títulos de acciones de pesos que se refieran a dichos terrenos. Estas operaciones se declaran de interés público.” Su objetivo era claro: estabilizar el derecho de propiedad y dar al propietario un título inatacable e imprescriptible, no sometido a ninguna incertidumbre.



Resolución relacionado con autorización a los Gobernadores Civiles, para destruir construcciones indebidas de cercas y trochas, por perturbación al orden público e interpretación errónea de la orden ejecutiva No. 511, sobre la Ley del Registro de Tierras y firmada por Thomas Snowden en 1920. Fuente: Archivo General de la Nación.

¿Qué podemos destacar de esta ley?

- Reafirma el Sistema Torrens que se diferencia principalmente del Sistema Ministerial en que los registros se hacen sobre la base del inmueble, no de la persona.
- Define en su artículo 4 qué son los terrenos poseídos a efectos de la ley, y menciona que deben haber sido medidos por un agrimensor público y esa operación esté contenida en plano y acta de mensura que haya sido registrada.
- Se establece que el sistema registral funciona sobre la base de un tribunal especializado, Tribunal de Tierras, cuya competencia se inicia con la mensura catastral y parte del principio de que el Estado es el propietario originario de todas las tierras del país, por lo que debe de ser ante este, que se demuestre el derecho de propiedad sobre el terreno y sus mejoras. En su artículo 5 establece que Tribunal de Tierras “abarcará cualquier tribunal que actúe conforme a las disposiciones de esta ley, y comprenderán al Tribunal Superior de Tierras y a los demás Tribunales presididos por un solo Juez.”
- En su artículo 6 prescribe que para los fines de esta ley el terreno se considerará registrado, cuando el Decreto de Registro haya sido transcrito, es decir, copiado in extenso en el Libro Registro, en la Oficina del Registrador de Títulos del Tribunal de Tierras correspondiente.
- El artículo 185 y siguientes marcan el procedimiento que se sigue para la inscripción y el registro de los actos relativos a derechos inmobiliarios después del primer registro. “Después que un derecho ha sido objeto de un primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos, solamente surtirá efecto de acuerdo con esta ley, desde el momento que se practique su registro en la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente.”

¿QUÉ HACÍA EL TRIBUNAL DE TIERRAS?

Según el art. 7, de la Ley núm.1542-47 (Modificado por la Ley núm. 3719-53 del 28 de diciembre de 1953) el Tribunal de Tierras tendrá competencia exclusiva para conocer:

1° de los procedimientos relativos al saneamiento y registro de todos los terrenos, construcciones y mejoras permanentes, o de cualquier interés en ellos;

2° de los procedimientos para la mensura, deslinde y partición de terrenos comuneros;

3° de la depuración de los pesos o títulos de acciones que se refieran a terrenos comuneros;

4° de las litis sobre derechos registrados;

y 5° de los demás procedimientos y casos específicamente tratados en la Ley. Asimismo, conocerá de todas las cuestiones que surjan con motivo de tales acciones o que sea necesario ventilar para la correcta aplicación de esta Ley, sin excluir las que puedan referirse al estado, calidad, capacidad o filiación de los reclamantes.

Dichos procedimientos serán dirigidos *in-rem* contra las tierras, sus construcciones o mejoras y acciones de terrenos, y la sentencia que dicte el Tribunal de Tierras afectará directamente a dichos terrenos, mejoras y acciones de terrenos, y establecerá el derecho de propiedad, del cual derecho quedará investido quien sea declarado dueño.



El saneamiento

La expresión empleada por la ley “SANEARÁ el título relativo a dichos terrenos”, frase que reproduce la misma idea contenida en el artículo 70 de la Orden Ejecutiva de 1920, al decir: “todos los intereses encontrados serán resueltos por el tribunal”, convierte al Juez en un elemento activo en el procedimiento, por oposición al papel pasivo que desempeña el Juez en los tribunales ordinarios.

Lo obliga a analizar todas las pretensiones de los reclamantes, aún buscando prueba que ellos no le hayan presentado, con el propósito de dar el derecho a quien realmente lo tiene aunque no lo haya solicitado.

De ahí que ante el Tribunal de Tierras pueda resultar adjudicataria de un derecho una persona que no lo haya reclamado. Esa misma disposición obliga al Juez a hacer una investigación amplia, plena, en relación con el inmueble objeto del saneamiento y sus mejoras, y en relación con todos los derechos reales que puedan afectar esa propiedad y que deban ser objeto de registro: hipotecas, anticresis, servidumbres, medianería entre otros, sin exclusión alguna, puesto que la forma general empleada por la ley no excluye

ningún derecho. Esto obliga también al Juez a aplicar de oficio disposiciones legales que en el derecho común sólo podrían aplicarse si las partes lo solicitan, por ejemplo, la prescripción. El principio de la legalidad se cumple, al depurar el Tribunal por su sentencia el derecho cuyo registro se ordena.

Es tipo Torrens

Desde el punto de vista de Ricardo Noboa, Director Nacional de Registro de Títulos, hay que destacar que se trata de un Sistema tipo Torrens inspirado en el australiano “pero adaptado a la realidad de la República Dominicana porque el Sistema Torrens no tiene un tribunal especializado”. En esa época los tribunales civiles y comerciales ordinarios estaban congestionados y no daban solución a los problemas de tenencia de la tierra y se entendió que crear este tribunal especializado era la solución.

Como explica Ricardo Noboa, “por eso surge el sistema inmobiliario registral de esa época, 1920, como un sistema donde había un Tribunal Superior de Tierras que tenía plenitud de jurisdicción. Había tribunales de jurisdicción original que eran de primer grado, pero esas decisiones que emitían siempre tenían que ser revisadas, aún de oficio, por el Tribunal Superior de Tierras.”

Se preparaban proyectos de sentencia a los que siempre daba el visto bueno un juez. Entonces estaba el tribunal como “la sombrilla que abarcaba todas las áreas, después el registro y la dirección general de mensura catastral, que así se llamaba.” Lo concerniente al registro estaba dividido por competencias, por zonas, por departamentos y se fueron adicionando según la demanda y crecimiento en la sociedad. “Los registradores cuando no tenían un conocimiento acabado de la calificación que habían dado en el expediente podían consultar al juez y el Tribunal Superior de Tierras le daba instrucciones de cómo calificar a los registradores. Así estuvo concebido desde su origen el primer marco legal que fue la Orden Ejecutiva 511 y eso fue creando una dinámica dentro del sistema con un matiz muy judicial,” describe Noboa.

Sus aportes

De acuerdo a Jhonattan Toribio, Administrador General de la Jurisdicción Inmobiliaria, los aportes históricos del Sistema Torrens al sistema registral dominicano se generalizan al establecer un sistema de publicidad registral para los derechos reales inmobiliarios, permitiendo múltiples beneficios. Toribio resalta que la introducción del Sistema Torrens representó una ruptura con una situación de gran cantidad de títulos de terrenos confusos y dudosos que impedían el fomento de la riqueza del país y que originaban que los verdaderos dueños se vieran despojados de sus tierras.

EVOLUCIÓN SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO

1916

29 de noviembre

Comienzo de la ocupación del Gobierno Militar norteamericano.

1920

1 de julio

Se promulga la Orden Ejecutiva 511 que introduce el Sistema Torrens de registro de propiedad inmobiliaria y pone la base legal, jurídica y estructural del régimen legal de la tenencia de tierras en RD. (pag.158)

1924

Final de la ocupación y comienzo de la Tercera República.

1947

7 de noviembre

Ley de Registro de Tierras No. 1542. Evolución y adaptación de la ordenanza 511 que reafirma el Sistema tipo Torrens y que, según Rafael Ciprián en su Tratado de Derecho Inmobiliario, merece destacarse porque en este caso fueron los dominicanos quienes la desarrollan sin injerencia de ningún gobierno extranjero.

Este método permitió “satisfacer las demandas de conocimiento sobre el estado físico y jurídico de los inmuebles registrados, dotar de mayor seguridad al tráfico inmobiliario, fomentar el crédito territorial, promover la circulación de la riqueza y brindar certeza sobre los derechos reales inmobiliarios”.

Concretamente en la exposición de motivos de la referida Ordenanza se expresan algunas razones que justifican la adopción del Sistema, citamos: “Por cuanto: es notorio el hecho de que muchos títulos de terrenos en Santo Domingo son tan confusos y dudosos que impiden el fomento de la riqueza del país, se prestan al fraude y al chantaje en gran escala, y dan origen a que los verdaderos dueños se vean despojados de sus tierras, lo cual da lugar a desordenes y alteraciones de la paz y a que se pierda la confianza en el gobierno; Por cuanto: este estado de cosas se ha dado a conocer anteriormente, en varias proclamas, decretos leyes; pero han resultado infructuosas y de poca o ninguna utilidad cuantos esfuerzos se han hecho, por medio de las leyes, y de otros modos, con el fin de remediar el mal; Por cuanto: para remediar este estado de cosas, establecer la confianza en los derechos de propiedad, y devolver la tranquilidad al país, es necesaria una medida enérgica que determine los verdaderos derechos de propiedad de las tierras y obligue a su registro según un método científico; Por cuanto: los tribunales existentes están sobre cargados de trabajo, con asuntos criminales y civiles, y se hace sentir la necesidad de un tribunal especial que se ocupe exclusivamente en solucionar el problema de los títulos de propiedad a fin que se resuelva de un modo satisfactorio.



Imagen de Francisco J.
Peynado

INTERESANTE

Como un dato histórico debemos decir que en el 1919 el Gobernador Militar de Ocupación solicitó al abogado dominicano Francisco J. Peynado preparar un anteproyecto de Ley de Registro de Tierras, basado en el Sistema Torrens. Peynado estudió, la ley filipina de 1902 y preparó su anteproyecto que estuvo listo en junio de 1920. Antes de su promulgación se escogieron a los miembros del Tribunal Superior de Tierras que empezaría

a entrar en vigor, trayéndose dos jueces norteamericanos, uno de los cuales, el presidente del Tribunal fue el juez James Ostrand, quien fungía como Magistrado de la Suprema Corte de las Filipinas, en la época bajo control norteamericano. El otro juez fue el dominicano Manuel de Jesús Troncoso de la Concha.

VENTAJAS E INCONVENIENTES DEL SISTEMA

VENTAJAS

- El proceso de matriculación es prolijo; luego de esta las sucesivas transmisiones son no solamente muy sencillas, sino muy económicas, pero sobre todo muy seguras. Es un sistema que puede ser bueno donde hay propiedad para inmatricular todavía, que hay tanto terrenos e inmuebles que no han accedido al registro.

- La concordancia entre las fincas registradas y la realidad física es perfecta por cuanto en este sistema se debe acompañar de un plano que es calificado por un topógrafo. Se da una perfecta coordinación entre el catastro y el registro de la propiedad. La realidad física de las fincas tal como aparece en el catastro coincide con la realidad jurídica de la titularidad.

- Los principios de legitimación pública y registral fortalecen el tráfico jurídico al dar una certeza de las adquisiciones y las titularidades. Con muchas variantes se inscribe en el sistema de registros de derechos de presunción de exactitud.

- La entrega de títulos de propiedad es una manera de conocer siempre la disposición del estado jurídico físico y jurídico de la finca sucede no obstante ahora con los sistemas informáticos y por medio de la publicidad del registro y de forma *online* del estatus del registro.

INCONVENIENTES

- Centralización en un solo registro. Puede hacerse, así como en el Estado australiano por sus enormes proporciones, pero es más problemático cuando se da en territorios con una historia más antigua de la propiedad, en algunos sistemas europeos en los que se remota a siglos y la propiedad está muy fragmentada.



SISTEMAS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Los sistemas de registro de la propiedad inmobiliaria se engloban en cuatro variantes principales.



¿QUÉ ES?

“Un sistema de registro de propiedad inmobiliaria es el conjunto de principios y reglas que sirven a un Estado para mantener el control, supervisión y estabilidad de los derechos que recaen sobre las tierras y sus accesorios, así como de las transferencias o gravámenes que tengan como objeto esos derechos”.



1. SISTEMA INFORMAL

Desarrollado en Inglaterra, sobre la base del derecho consuetudinario inglés. Este conjunto de principios y normas de la propiedad inmobiliaria no incluye formalidad de registro por lo que no maneja ningún libro que registre propiedad, transferencias o desmembraciones. No da garantías al titular porque no ofrece un registro de su derecho.



2. SISTEMA JUDICIAL

Mantiene el registro y control de los derechos inmobiliarios en países como Alemania, Noruega, Suecia o Austria. Las funciones de registrador las ejerce un juez denominado *juez conservador*. El registro y control oficial se realiza a través de un libro-registro de las propiedades y un catastro. Tiene los principios de publicidad, legalidad y especialidad, pero no los de autenticidad y legitimidad. Tampoco incluye el saneamiento previo. Sí tiene el periodo de incertidumbre, durante el cual el registro del derecho inmobiliario puede ser cuestionado o impugnado.





3. SISTEMA MINISTERIAL

Este es el sistema de transcripción de actos relativos a los derechos inmobiliarios con carácter oficial que está vigente en Francia. El Estado organiza el sistema por medio de un funcionario público nombrado por el Poder Ejecutivo, denominado Conservador de Hipotecas. Incluye el principio de publicidad pero no depura los derechos que anota, por lo que no ofrece garantía legal de ellos.

En RD

Este sistema se adoptó en nuestro país en 1890 con la ley de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas, derogada posteriormente por la Ley núm. 314-40 de 1940. Un año después la ley 637-41 lo acoge y sigue vigente.



4. EL SISTEMA TORRENS

El Estado es el propietario originario de todas las tierras y los particulares deben probar su derecho en un proceso de saneamiento o depuración de derechos. El tribunal apoderado adjudica la propiedad y ordena la emisión de un Certificado de Título a través de un registrador de títulos que acredita la existencia del derecho y quién es su titular. Este documento es un título inatacable (principio de autenticidad característico del Sistema), y el derecho por él contenido es imprescriptible y goza de la garantía del Estado. Incluye también los principios de publicidad, legalidad y especialidad.

FORMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA EN RD

Hay que tomar en cuenta si es una zona urbana o rural porque la forma, los protagonistas y hasta los puntos sociales y económicos son diferentes.

1Según el Código Civil

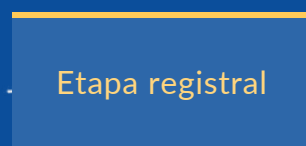
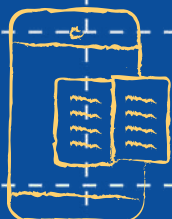
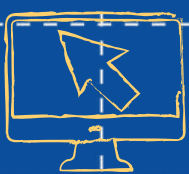
Dominicano las formas de adquirir la propiedad de la tierra son: apertura de las sucesiones, compraventa, testamentos, donación entre vivos, adjudicaciones con motivo de un procedimiento ejecutorio (prescrito en el Código de Procedimiento Civil y en la Ley núm. 189-11 de 16 de julio de 2011 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana (artículo 1149 y ..), entre otros.

2En la zona rural se agregan: por posesión u ocupación (usucapión o prescripción adquisitiva), por la transferencia hecha en los planes de Reforma Agraria, por compraventa, por arrendamiento y aparcería.

3En la zona rural los modos

más comunes de acceder a la tenencia de tierras son: la herencia, la compraventa, la posesión (ocupaciones de tierras propiedad del Estado o de particulares) y la reforma agraria.



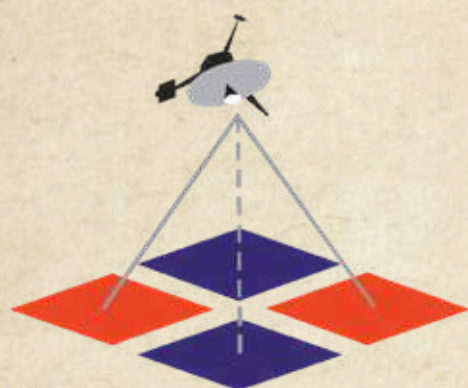


Registro inmobiliario



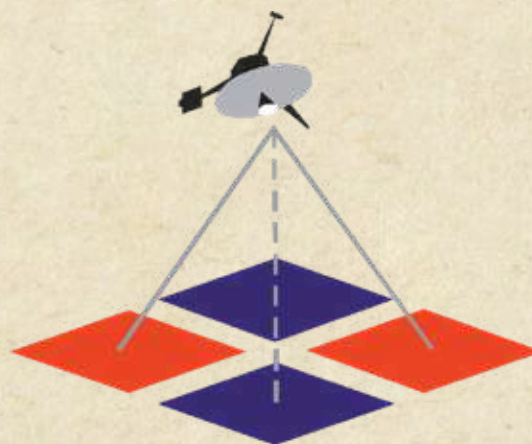
Jurisdicción Inmobiliaria

EVOLUCIÓN DEL LOGO



 **JURISDICCIÓN
INMOBILIARIA**
PODER JUDICIAL • REPUBLICA DOMINICANA

2007-2020



 **REGISTRO INMOBILIARIO**
PODER JUDICIAL • REPUBLICA DOMINICANA

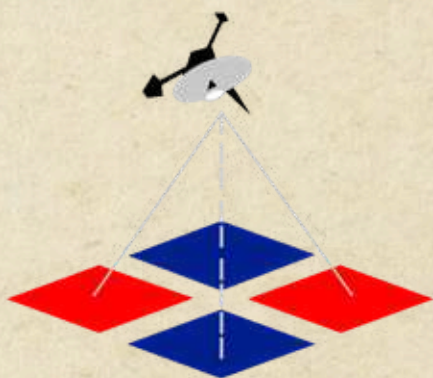
2020-2021

El triángulo en forma de polígono es un símbolo de transformación, de pasar de un sistema de coordenadas referenciadas a uno absoluto utilizando los satélites.





REGISTRO INMOBILIARIO
PODER JUDICIAL • REPÚBLICA DOMINICANA



2021



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

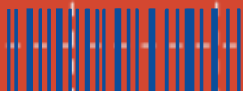
2022 (actual)

En el 2022 se realiza una actualización del logotipo hacia una versión más fresca, moderna y actual, que complementa el proceso de transformación de la institución. Se han preservado la familia de color y sus elementos, complementados con nuevas tipografías.



MODERNIZACIÓN Y AVANCE







Fotografía del sector Gazcue rodeada de edificaciones 1924. Fuente: Archivo General de la Nación.

LLEGADA DE TRUJILLO



Imagen de Trujillo en su juramentación como presidente en 1930.

En 1924, concretamente el 12 de julio, se termina oficialmente la intervención militar norteamericana y comienza el gobierno de Horacio Vázquez, que acabaría en 1930 cuando sube al poder Rafael Leónidas Trujillo, quien instauró un régimen dictatorial por más de 30 años, hasta su muerte el 30 de mayo de 1961.

Durante estos años, lo más destacable en el área de la Jurisdicción Inmobiliaria nos lleva de nuevo a la Ley núm. 1542-47 de 1947 que reafirma el Sistema tipo Torrens en nuestro país. "Se creó un tribunal especial que tenía la tutela, el Tribunal de Tierras que nació junto con ese sistema y fue la figura que nos permitió regular de manera ágil los conflictos de la tierra, la tutela del sistema la tiene la justicia, para mí fue el primer gran hito, ese nacimiento del derecho común al derecho especializado", reafirma Ridomil Rojas, Director Nacional de Mensuras Catastrales.





Fotografías de la avenida Independencia en 1930. Fuente: Archivo General de la Nación.



Vista panorámica de un tramo de la avenida George Washington en 1930. Fuente: Archivo General de la Nación.



Vista panorámica del Malecón de Ciudad Trujillo en los años 40. Fuente: Archivo General de la Nación



Durante los años de la dictadura hay que destacar una explosión institucional continua, más regulaciones, se hicieron las grandes autopistas que mejoraron la interconexión de Santo Domingo, ciudad capital, con el resto del país y empiezan los movimientos demográficos del campo a la ciudad. “Esa explosión demográfica generó mayores demandas de la explotación de la tierra, aunque no hubo un cambio jurídico se asentó un decreto a ley que se incorporó a la dinámica propia del país, y se generaron mayores dinámicas de ventas, formalización, creación de industrias, etc”. Es también un 9 de octubre de 1947 cuando se crea el Banco Central de República Dominicana, que llega a fortalecer y regular el sistema financiero y la moneda lo que ayuda en las inversiones y los préstamos. Era una dictadura, pero se fueron creando estas infraestructuras institucionales.



Recorte del periódico La Nación. Fuente Archivo General de la Nación.



Banco Central Dominicano, 1947.



Fotografía tomada por Luis Mañón. Muestra el paseo Presidente Billini y el Malecón de la ciudad entre 1930 y 1935. Fuente: Archivo General de la Nación.



Fotografías del plano de la Ciudad Trujillo (actualmente Santo Domingo), el que se observa sobre una lámina de fondo negro 1939 -1943. Fuente: Archivo General de la Nación.

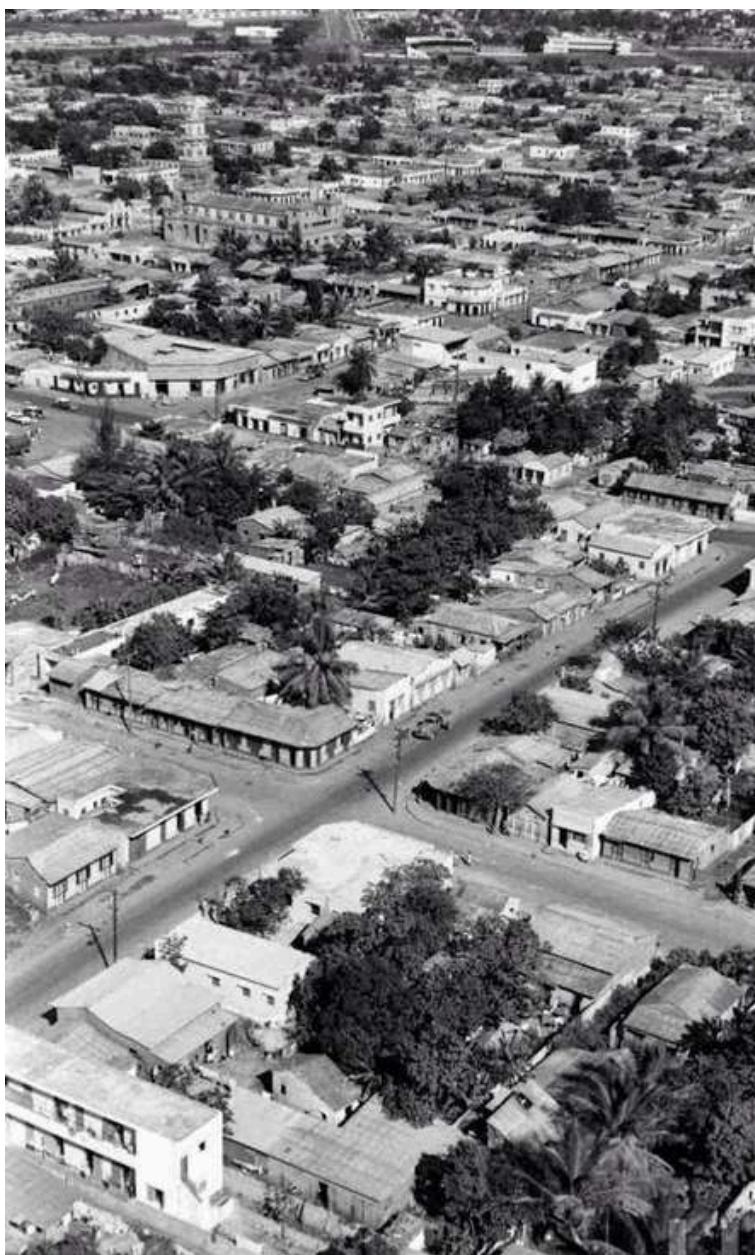


Vista aérea panorámica de la Ciudad Colonial de Santo Domingo y su entorno Se observa en primer plano la Fortaleza Ozama así como el río Ozama y su desembocadura en el Mar Caribe así como el puerto y el puente Presidente Ulises Heureaux Se observa la margen oriental del río Ozama poco habitada Ciudad Trujillo, 1940.

Y la Ley núm. 1542-47 ya es aprobada por el congreso y lleva el sistema de registro hacia una madurez institucional; ya no era un decreto que se podía derogar ni que era impuesto por una potencia extranjera, sino que se integra en el proceso de cómo se debían hacer las cosas en la tenencia de tierras.

Es el momento también en el que se empiezan a crear los barrios dentro de Ciudad Trujillo, Santo Domingo, se produce el crecimiento de Gascue y el centro se mueve de la Ciudad Colonial. Entramos en procesos de urbanización que "obedeció al tema de la tierra regulada y tuvo un punto vital en que la ciudad se fuera expandiendo en ambas direcciones, el hecho de que sus procesos fueran regulados, también se convierte en una oportunidad para las inversiones locales y extranjeras", explica Ridomil Rojas.





El sector de Villa Juana en el año 1959. Fuente: Revista Life.



Fotografía de Manuel Ramón Ruiz Tejada.

Urbanización de Santo Domingo

Entonces desde finales de los años 40 hasta la post dictadura en los 60, ya entrados los años 70, se produce una urbanización del Gran Santo Domingo. En el ámbito político fueron años convulsos: acaba la dictadura, gobierna el triunvirato, la Guerra de Abril... "Todo eso tuvo impacto a nivel político, pero lo institucional o relativo a la tierra, viendo los libros, se seguía transfiriendo, vendiendo, urbanizando, un desarrollo normal", describe Ridomil Rojas. Esto es porque el Tribunal de Tierras seguía funcionando como una figura fuerte con decisiones firmes y respetadas, al igual que la figura de su presidente, destaca en esa época el magistrado Manuel Ramón Ruiz Tejada, autor de la obra *"Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en República Dominicana"* en 1952, quien fuera también presidente de la Suprema Corte de Justicia desde 1966 hasta 1974 e incluso presidente interino de la República por unos meses en 1970 por una licencia de Joaquín Balaguer.

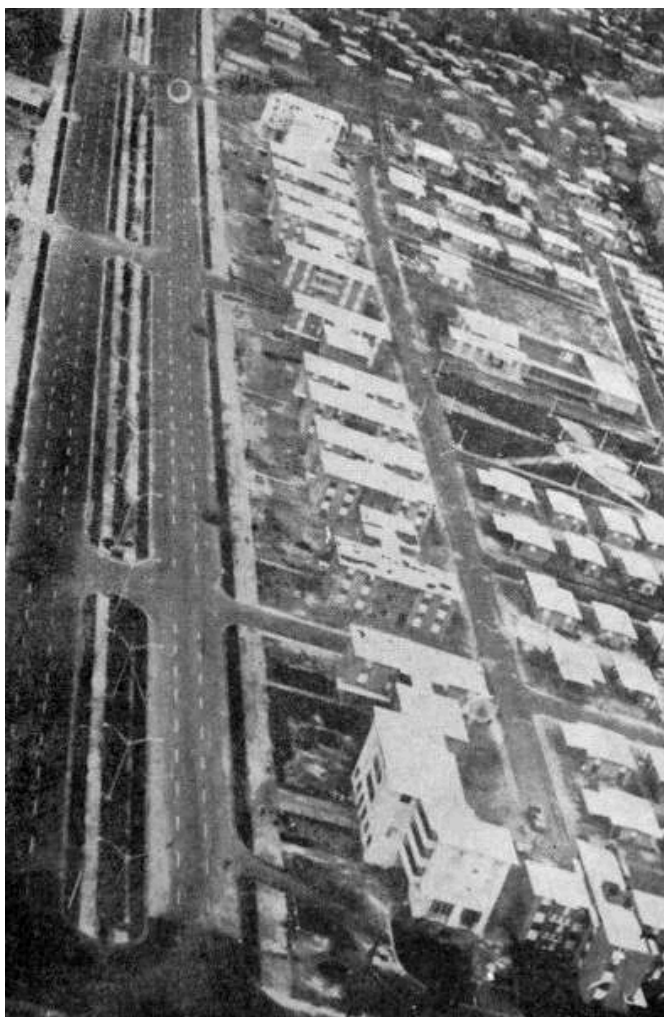
Precisamente durante los doce años de Balaguer (del



Vista Panorámica del Conjunto de la Feria de la Paz y Confraternidad del Mundo Libre. Ciudad Trujillo. Inaugurada en Diciembre del 1955. Fuente: Revista Life 1959



Vista panorámica de ciudad Trujillo años 50. Fuente: libro Ciencias Sociales Álbum de Oro de la Feria de la Paz y Confraternidad del Mundo Libre



Vista aérea de la moderna urbanización Mata Hambre, inaugurada por el Gobierno de Balaguer en 1967. Fuente: Periódico El Caribe.

66 al 78) se produce "el segundo gran movimiento de lo rural a lo urbano que como el Estado no laboró de manera adecuada generaron la gran oleada de problemas de tierra que se asentó en los años 80". Llegando ya a los años 90 somos un país cuasi urbano.

Hubo un gran crecimiento de la ciudad, una expansión de la clase media, que compra y requiere infraestructura. Las grandes avenidas fueron producto de la post dictadura también y generaron mayor impacto en el valor de la tierra porque pasaron de ser fincas rurales a ser fincas urbanas. Todo eso ocurrió entre los 60 y los 80 y eso generó mayor comercio, mayor cantidad de inmuebles inventariados, mayor valor de la tierra, mayor valor de inversión y una clase media que se alejaba del centro histórico de Santo Domingo, que era la zona Colonial y Ciudad Nueva, del centro clásico y se fue hacia las afueras que hoy en día es el perímetro central de la ciudad. Ahí se asentaron la clase profesional, los extranjeros y las personas del campo llegan a lo que hoy en día son los barrios marginales del norte de la ciudad y de toda la parte alta de Santo Domingo.

Calle El Conde en los años 50, Ciudad Trujillo. Fuente: libro Ciencias Sociales Álbum de Oro de la Feria de la Paz y Confraternidad del Mundo Libre.



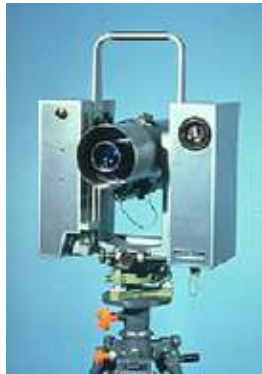
Herramientas y modernidad

Desde finales de los 70 se empiezan a incorporar herramientas más modernas en todo lo que tiene que ver con la medición de los terrenos, nos sigue narrando Ridomil Rojas. Hasta ese momento se utilizaba cinta de fibra o de hierro. Destaca la figura del auxiliar de menor jerarquía o cadenero, que al no haber cintas métricas porque eran muy costosas se usaban cadenas y cada eslabón correspondía a una distancia. Había otro equipo que se llamaba estadía o mira topográfica, que es una regla que se usa para calcular diferencias de altura o desniveles, o el teodolito un aparato que se utiliza para tomar medidas de ángulos verticales y horizontales, técnicas rudimentarias pero inteligentes para definir las distancias.

Los profesionales encargados de realizar este trabajo técnico eran los agrimensores o los topógrafos, formados en la Universidad Autónoma de Santo Domingo. Es a partir de los 80 que llega la gran revolución en los cambios de equipos, en entorno en el que el mundo es cada vez más globalizado; se dan los primeros acuerdos de libre comercio y la industrialización de la economía china.

En nuestro país “aumenta la capacidad económica, producto de la estabilidad política y económica y eso nos permitió acceder a más herramientas, las grandes constructoras que ejecutaban los proyectos trajeron esos equipos que pasaron al medio de la tierra”, describe Ridomil Rojas.

¿De qué equipos hablamos? Distanciómetros, equipos que ya no necesitaban la cadena para medir sino a través de un **láser** o **prisma**, un espejo colocado de una forma que donde quiera que la luz se refleje se dirige al centro y del centro se devuelve al equipo. Eso le aportó mucha más certidumbre en la medición. Se cambió la metodología. Antes se medía rodeando la propiedad, pero ¿qué pasaba cuando la propiedad estaba cercada? entonces había que tomar una distancia de la cerca y hacer cálculos mucho más complejos.



Geodimetro modelo Circa de 1966.



Teodolito marca Wild Heerbrugg



Distanciómetro láser.



Telúmetro de 1970.



Se empezó a utilizar la calculadora, ya no manual sino digital, entre los 80 y mediados de los 90 y “en esos 15 años creo que fue la gran revolución tecnológica o el proceso de tecnificación del trabajo de medición y de elaboración de planos. Ese fue como la época de esplendor dónde pasamos del agrimensor tradicional, que sabía mucha geometría y cálculos mentales, a apoyarnos de equipos tecnológicos de muy alto costo y a una redefinición del perfil del profesional de agrimensura”, concluye el Director Nacional de Mensuras Catastrales.

AGRIMENSORES: UN POCO DE HISTORIA

En palabras breves, la agrimensura es la rama de la topografía que mide y delimita los terrenos. La persona que ejerce la profesión se conoce como ingeniero agrimensor y se encarga de dirigir y ejecutar los sistemas de información parcelaria para identificar, medir y valorar la propiedad inmueble (pública o privada/ urbana o rural), así como también las mejoras ejecutadas en su superficie o en el subsuelo, organizando así su registro catastral. Su figura es parte esencial dentro del sector inmobiliario y por ello en el país se conmemora el 1ro de julio como Día del Agrimensor.



El oficio de agrimensor

La agrimensura es una carrera que acumula años de historia, incluso en la República Dominicana. Desde antes de ser independientes, los aborígenes de la isla se dividían geográficamente en cacicazgos. Aunque fue con la llegada de los españoles que se empezó a delimitar formalmente la tierra. Así nace el oficio del agrimensor, ante la necesidad de mensurar la tierra para su posterior compra o venta.

Al pasar los años, “la agrimensura va surgiendo y desarrollándose en nuestro país debido a las transformaciones acaecidas en las estructuras agrarias, y en las fuerzas productivas y las relaciones que se van complicando, creando nuevas necesidades sociales generales, para afrontar las necesidades generales por el avance de la producción de consumo”, indica el ingeniero Yuniór Castillo en su texto “Historia de la Agrimensura en la República Dominicana”.

En su investigación, Castillo explica que tras la declaración de Independencia del país se iniciaron los procesos de educar en la materia. La Universidad Autónoma de Santo Domingo corrobora la información al afirmar que la agrimensura se impartió con cierta formalidad a partir de 1852, durante el gobierno de Buenaventura Báez. Sin embargo, las clases se sistematizaron 30 años más tarde como consecuencia de la inestabilidad social que imperó durante la segunda mitad del siglo XIX.

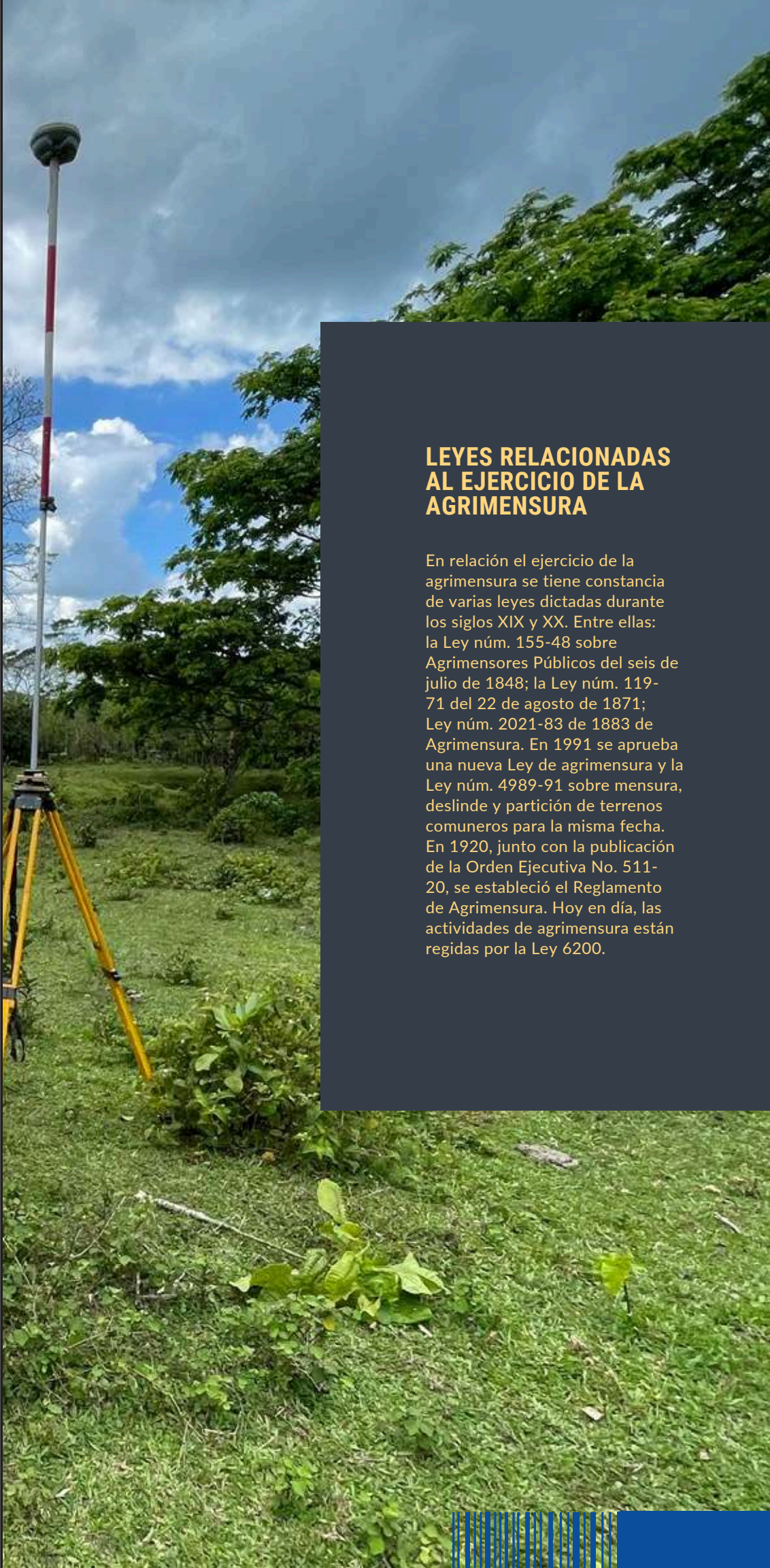
De acuerdo con las leyes de educación de 1883, se consideraban agrimensores los alumnos del instituto profesional que hubiesen aprobado el examen de segundo año de matemáticas. Ahora bien, quienes no formaran parte de dicha entidad debían solicitar el permiso al Poder Ejecutivo para luego ser examinada su aptitud en aritmética, álgebra elemental, geometría, trigonometría rectilínea, topografía, agrimensura y dibujo lineal y topográfico. Independientemente de ello, debían tener más de 21 años para ejercer la carrera.

Los primeros

La graduación de los primeros nueve agrimensores la celebró el Instituto Profesional- actualmente Universidad Autónoma de Santo Domingo- en el periodo 1882-1902.

La institución de educación superior enfatiza que “aunque originalmente el plan de estudios de esta carrera estuvo orientado a resolver los problemas topográficos relacionados con el saneamiento de la propiedad inmobiliaria, su campo de ejercicio fue creciendo con los años y actualmente podemos asegurar que su participación se ha hecho necesaria para la elaboración y ejecución de la mayoría de los proyectos de obras civiles y urbanísticas que nuestra sociedad demanda cada día, ya que los agrimensores aportan toda la información topográfica básica para los mismos y, posteriormente, realizan los replanteos correspondientes”.





LEYES RELACIONADAS AL EJERCICIO DE LA AGRIMENSURA

En relación el ejercicio de la agrimensura se tiene constancia de varias leyes dictadas durante los siglos XIX y XX. Entre ellas: la Ley núm. 155-48 sobre Agrimensores Públicos del seis de julio de 1848; la Ley núm. 119-71 del 22 de agosto de 1871; Ley núm. 2021-83 de 1883 de Agrimensura. En 1991 se aprueba una nueva Ley de agrimensura y la Ley núm. 4989-91 sobre mensura, deslinde y partición de terrenos comuneros para la misma fecha. En 1920, junto con la publicación de la Orden Ejecutiva No. 511-20, se estableció el Reglamento de Agrimensura. Hoy en día, las actividades de agrimensura están regidas por la Ley 6200.

CAMPO DE EJERCICIO PROFESIONAL DE UN AGRIMENSOR

Dirigir departamentos o instituciones cuya finalidad sea administrar asuntos relativos a:

- Organización de la propiedad inmobiliaria.
- Cartografía del país.
- Elaboración de planos que sirvan de base para las recaudaciones fiscales u otros fines del Estado.
- Mensuras catastrales realizadas en el país.
- Planificar y dirigir levantamientos topográficos destinados a la realización de las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo socioeconómico del país: carreteras, canales, presas, muelles, etc.
- Planificar y dirigir levantamientos catastrales, geográficos, fotogramétricos e hidrográficos.
- Asesorar técnicamente en las litis surgidas entre propietarios de tierras registradas.
- Asistir a los particulares en los procedimientos y las reglamentaciones para la solicitud de la adjudicación del derecho de propiedad.
- Impartir docencia en el campo de ejercicio.



UNA REFORMA NECESARIA

La realidad de República Dominicana a mediados de los años 90 ameritaba las acciones necesarias para sumarse de manera activa a una economía global que demandaba impulsar las inversiones privadas y la competitividad. En el contexto de la jurisdicción de tierras la situación era más imperiosa si cabe. Recordemos que en ese momento lo que existía era la Ley de Registro de Tierras 1542-47 de 1947, con el Sistema tipo Torrens que, bajo los principios de legalidad, autenticidad, publicidad y especialidad de los registros, establecía el saneamiento desde cero del que tiene la posesión sobre la tierra que culmina con un título de propiedad con el que el Estado da una garantía de derecho de propiedad a ese dueño.



Vista aérea de complejo habitacional San Ramón Tamayo, Bahoruco en 1989.
Fuente: Archivo General de la Nación.



Vista parcial de complejo habitacional. Se observan varias viviendas con calles alrededor, árboles y postes de luz. A la izquierda, terreno pedregoso y banco de cemento San Pedro de Macorís en los años 90. Fuente: Archivo General de la Nación.

“Aunque el Sistema Torrens, adoptado en 1920, es un mecanismo de transmisión de propiedad exitoso en otros países, su inoperancia en República Dominicana se originaba en la excesiva judicialización de este y en la rigidez de la ley que generaba una grave centralización y congestionaban procesos que podían resolverse por vías no judiciales”.

Entonces ¿qué ocurría en la práctica?

Tal y como se establecía en la Ley 1542-47, la función de acreditar y arbitrar el derecho de propiedad sobre la tierra es del Poder Judicial a través de la jurisdicción especial de los tribunales de tierras. Este sistema incluye saneamiento, mensura, levantamiento catastral, adjudicación y titulación, “todo bajo el Tribunal Superior de Tierras, que se apoya en tribunales de Jurisdicción Original y en dos instituciones auxiliares: la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y los registros de títulos. Las causas del retraso institucional se evidenciaban en el funcionamiento de cada una de estas instancias.”



“

Se pensó este gran proyecto con la reforma de la justicia. Se logró financiamiento y ese enfoque inicial por la descentralización para dar eficiencia y que los casos fluyeran.

”

Ridomil Rojas, Director Nacional de Mensuras Catastrales

CAUSAS DE RETRASO INSTITUCIONAL

- 1 **Congestionamiento.** El Tribunal Superior de Tierras revisaba y aprobaba cada fallo de los jueces de la Jurisdicción Original lo que derivaba en acumulación de trabajo, retraso en los procesos y congestionamiento judicial.
- 2 **Precariedad.** La precariedad en el estadio operativo y de personal, sin olvidar los equipos adecuados, era algo común en todas las instancias, incluida la Dirección General de Mensuras Catastrales, que trabajaba con una red geodésica totalmente desactualizada.
- 3 **Ineficiencia.** Mientras el Registro de Títulos “dada la rigidez de la ley, las oficinas de Registro no podían hacer uso de técnicas eficientes de captura, custodia y acceso electrónico a la información”. (cita)
- 4 **Centralización.** Un ejemplo es que había un solo Abogado del Estado que se encargaba de todo el país desde Santo Domingo, en su función como fiscal de tierras ante el cual los ciudadanos podían dirimir quejas por lesión a sus derechos.



“El análisis mostraba que la deficiente operación de la Jurisdicción de Tierras se asociaba a distorsiones legales, tecnológicas, de infraestructura y de recursos humanos. La titulación funcionaba en forma precaria y desordenada, comprometiendo la credibilidad del sistema y sus instrumentos. Como resultado, la documentación que acredite la propiedad no era confiable ni se respetaba, y la invasión de tierras constituía un fenómeno endémico y constante”.

La situación era tan complicada que, según se recoge en la Memoria 1997-2007 del Poder Judicial, se calcula que hasta un 40% de la capital Santo Domingo estaba ocupado ilegalmente con la consecuente arrabalización. Además: la invasión de terrenos era una práctica común y las transacciones inmobiliarias se manejaban en el mercado informal.



Vida rural en los años 90. Fuente: Archivo General de la Nación.



Fotografía de bohío de madera, rodeado de terreno pedregoso. Fuente: Archivo General de la Nación.

Pérdida de confianza

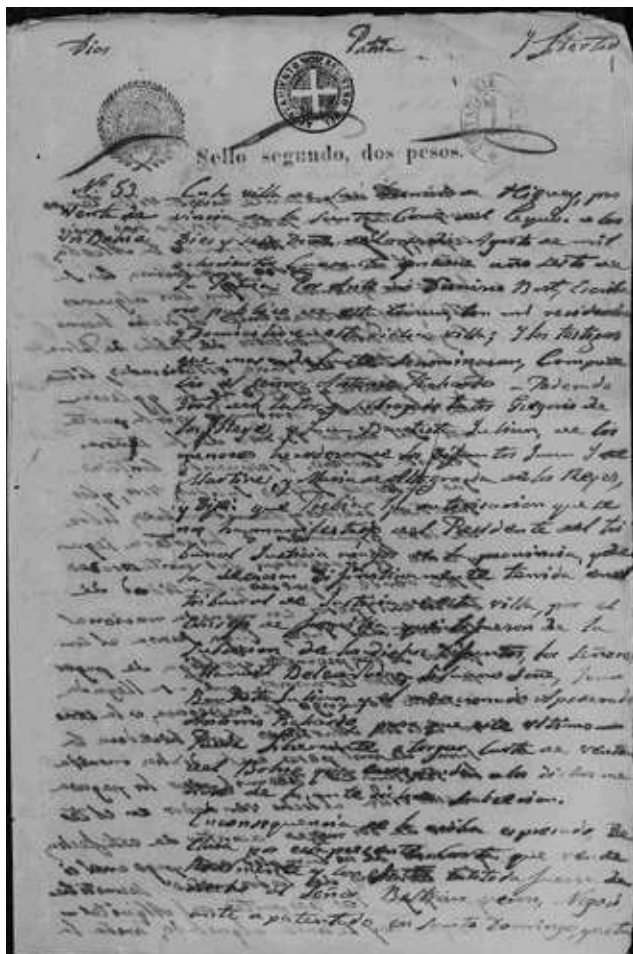
Debemos tomar en cuenta también que “*entonces el sistema estaba afectado por el ciclo político del momento y en un país donde hay problemas institucionales de fondo puede significar un retroceso porque hay un péndulo muy corto, no se afianza las reformas antes de que venga uno nuevo*”, explica Helder Tavárez, abogado y consultor jurídico.

Todo esto llevó a que décadas después se había perdido la confianza en el sistema. “Los trabajos que se presentaban duraban mucho tiempo para ser aprobados, las inscripciones o las certificaciones de estado jurídico se sabía cuándo se depositaban, pero no cuando salían, los registros públicos dependían de los archivos que estaban en muy mal estado, entonces sin los archivos no se puede hacer una investigación y si no se puede investigar, no se puede saber cuál es la realidad. Incluso los bancos, las instituciones de intermediación financiera, tenían personal pagado por ellos en los registros para hacer las investigaciones porque si no, no tenían garantía de cuándo iba a salir”, continúa Helder Tavárez.



Adicionalmente, otro de los grandes problemas en el ámbito administrativo de la Jurisdicción de Tierras era la práctica de las cartas constancia o constancias anotadas que trataremos en profundidad más adelante. “Una figura jurídica a través de la cual se expedían títulos de propiedades que no estaban destinadas una práctica rutinaria que generaba superposición de deslindes y falta de control sobre la propiedad.”

Por todo lo anterior, nos encontramos en un contexto en el que las reformas eran altamente necesarias por el desgaste del mismo sistema de titulación que “no facilitaba un uso eficiente de la tierra privada ni promovió los negocios inmobiliarios. Dada su extrema lentitud y rigidez, el proceso legal no preveía un mecanismo adecuado a la demanda potencial de transacciones en una economía donde el rol del sector privado se expande cada vez más.”



Constancia de venta de 3 bohíos otorgado por Antonio Pichardo a favor de Beltrand Verón, por la cantidad de 4,000 pesos en moneda nacional en 1849. Fuente: Archivo General de la Nación.



Recortes de periódicos de Listin Diario y La República de 1989. Fuente: Archivo General de la Nación.

Además, el acceso al crédito de las instituciones financieras se dificultaba al no poder presentar un inmueble como garantía, y “la pérdida de valor de la hipoteca inhibía la movilización de recursos esenciales a la economía. La falta de títulos confiables también desincentivaba la adopción de nuevas tecnologías agrícolas, limitaba la inversión privada en infraestructuras y vivienda urbanas e impedía la delimitación adecuada en los municipios”.

¿Qué ocurre para que se produzca el cambio?

Hay varios sucesos que influyeron definitivamente en el avance.

El 14 de agosto de 1994 se promulgan las reformas a la Constitución de la República Dominicana de 1966. Un paso importante, sobre todo en el área de la administración de la justicia que, históricamente, estaba “centralizada, carente de autonomía presupuestaria y deficiente en material gerencial e institucional. La Jurisdicción de Tierras reproducía en su interior las limitaciones que afectaban a todo el Poder Judicial y añadía otras originadas en su propio diseño y práctica institucional.”

Entre los principales avances podemos destacar la creación del Consejo Nacional de la Magistratura, compuesto por el Presidente de la República y cuatro legisladores incluyendo a los presidentes de las cámaras, así como al Presidente de la Suprema Corte de Justicia y un segundo Magistrado de ese órgano.

¿Qué es lo importante de estas reformas?

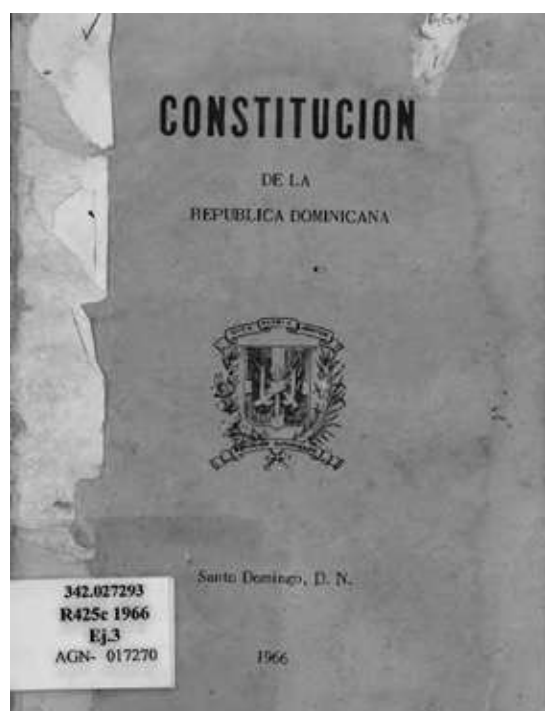
El cambio del Título VI, Secciones I y II de la Constitución en lo referente a la conformación y elección de la Suprema Corte de Justicia. Tradicionalmente era el Senado quien elegía a

todos los jueces, pero, desde entonces, recae en el Consejo Nacional de la Magistratura dotando a todo el proceso de mayor transparencia e independizando la justicia del poder político.

Otro hito importante llega el 16 de mayo de 1996 cuando gana las elecciones presidenciales el Dr. Leonel Fernández, del Partido de la Liberación Dominicana, sustituyendo al Dr. Joaquín Balaguer, del Partido Reformista Social Cristiano, quien estuvo dirigiendo el país en diferentes etapas por más de 20 años. Un cambio de ciclo político que trajo al país esperanzas de avance.

“El momento que determina el antes y después es la elección de la Suprema Corte de Justicia de 1997, es un momento crucial donde hay una ruptura si se quiere con un orden que tenía mucho tiempo establecido, se extraen del poder ejecutivo los registros de títulos y la dirección de mensura catastrales y se convierten en dependencias del poder judicial que con esta nueva Suprema Corte de Justicia tenía un mandato de reformar todo. Hubo actores del sector privado que obviamente estaban cansados con todo ese proceso y la ventana de políticas públicas se abrió para que efectivamente se diera una reforma integral y entonces en el año 98 empiezan conversaciones con el Banco Interamericano de Desarrollo para ver cómo manejar el problema”, narra Helder Tavárez, quien fue director del Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Así el 3 agosto de 1997 el Magistrado Jorge Subero Isa es nombrado por el Consejo Nacional de la Magistratura, presidente de la Suprema Corte de Justicia, en octubre de ese mismo año esta institución selecciona los jueces de la jurisdicción de tierras y los registradores de títulos, dando comienzo a una nueva etapa. “Antes de llegar a la presidencia de la Suprema Corte de Justicia, conocíamos, como usuarios, los graves problemas que confrontaba la jurisdicción inmobiliaria. Por eso, desde el primer momento asumimos como una prioridad la transformación del Tribunal de Tierras (Tribunal Superior de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original), los Registros de Títulos y la Dirección General de Mensuras Catastrales, unidades que en conjunto constituían la jurisdicción inmobiliaria de la República Dominicana”, señalaba Subero Isa en las Memorias 1997-2007 del Poder Judicial.



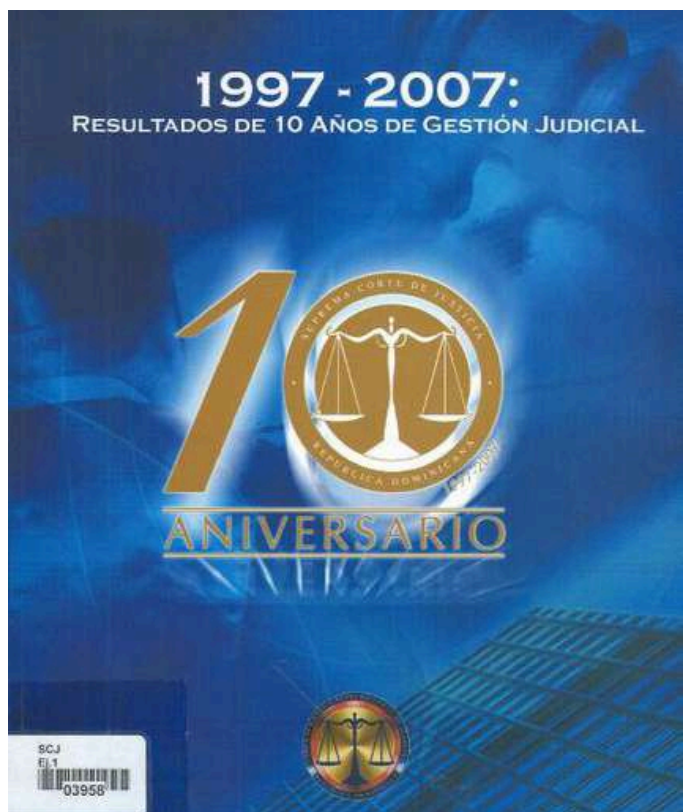
Constitución de 1966. Fuente: Archivo General de la Nación.



Recorte del periódico Listín en 1997. Fuente: Archivo General de la Nación.

Destacaba también que, desde el inicio, fueron conscientes de que la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias no podía depender del caos existente en los registros y manejo de la documentación y “cuyo único vigilante era la complicidad de muchos que fomentaban el desorden como un aliciente para crear un ambiente que permitía y fomentaba el tráfico de influencia.”

La confluencia de todos estos factores es lo que desemboca en el siguiente gran paso en esta historia: una nueva ley. Pero veamos cómo se logró paso a paso.



Portada de las Memorias 1997-2007 del Poder Judicial.

“Mejorar los sistemas de titulación y registro está considerado como una acción importante de respaldo a los procesos de modernización del Estado y apoyo a la iniciativa privada. Es sabido que la existencia de un mecanismo de registro de los bienes facilita la mejor administración de los impuestos territoriales, con grandes ventajas para las finanzas.”

Memoria 1997-2007 del Poder Judicial

BAHÍA DE LAS ÁGUILAS

A mediados de los años 90 se produce también un hecho muy importante en la historia que narramos, lo que se conoce como “Caso de Bahía de las Águilas”, en el que funcionarios del gobierno emitieron títulos irregulares de propiedad de terrenos a favor de particulares. La abogada Carmen Josefina Lora Iglesias (Piky), directora del Catastro Nacional en esa época, fue una de las primeras en levantar su voz contra la sustracción de tierras que ocurría en Pedernales. Este caso finalmente se resolvió en 2018, cuando la Suprema Corte de Justicia acreditó como dueño al Estado de los más de 360 millones de metros cuadrados que se habían manejado por particulares.

“El sistema fue concebido para dar certeza jurídica. Ocurre un hecho como ese y nos preguntamos qué más está pasando”, narra Ridomil Rojas. Ya el sistema tenía más de 50 años, su razón y objetivos iniciales se dieron en el contexto de un país esencialmente rural, de grandes tenedores. Ya en los 90 estamos en una época de clase media, contexto urbano, grandes inversiones turísticas, con el desarrollo de Puerto Plata, el inicio de Punta Cana, manejos de tierras que implican en muchos casos conflictos y la respuesta de los tribunales y su celeridad era la misma que en 1920.

“Entonces, los tiempos, en la medida que ese crecimiento institucional y como país se fueron dando, el tribunal fue colapsando y llegó un punto en donde no se movía y era ineficiente. Y ese colapso mientras no se identificó una agresión a la seguridad jurídica, que es lo que nosotros manejamos, no explotó”.

Llegó el momento de repensar el sistema.



PMJT: PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN DE LA JURISDICCIÓN DE TIERRAS

El proceso de modernización y automatización conllevaba mucho dinero. Por eso, recibimos con entusiasmo la información suministrada por el entonces secretario técnico de la Presidencia, arquitecto Eduardo Selman, de que el Estado Dominicano había concertado un préstamo con el Banco Interamericano de Desarrollo”, continúa el magistrado.

Había voluntad política, se estaban realizando las reformas necesarias a nivel judicial y la sociedad demandaba un cambio. Entra en escena el PMJT: Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras, punto de partida para un trabajo que permitió modernizar los servicios y consolidar un grupo de personal técnico calificado que asistió de forma efectiva y transparente el fortalecimiento y modernización de la Jurisdicción de Tierras.

Antecedentes

Su origen nos lleva a 1996 por una iniciativa de la Junta Agroempresarial Dominicana, JAD, junto con la Agencia de Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), quienes realizaron unos talleres sobre la problemática de la tenencia de la tierra y la necesidad de un programa de titulación, en los que participó el Banco Interamericano de Desarrollo, BID.

En este contexto, se reconoce la necesidad de reorganizar la Jurisdicción de Tierras comenzando con una modernización del sistema porque *“un esfuerzo masivo de titulación en condiciones de excesiva judicialización, centralización, atraso tecnológico y grave déficit complicaría aún más las distorsiones y exacerbaría las trabas de los mercados”*.

Recordemos que en agosto de 1997 se designan los jueces de la Suprema Corte de Justicia, con el magistrado Jorge Subero Isa como presidente, quien establece que hubo tres momentos importantes en este proceso de modernización: transformación, innovación y consolidación.

En la etapa de transformación se reestructura la judicatura de los tribunales de tierras, así como de los registradores de títulos del país y se comienzan a acondicionar los lugares de trabajo. Cuando se inició el segundo periodo, a partir del año 2000, ya el Poder Judicial dominicano había dispuesto de aproximadamente RD\$17 millones en la ambientación y acondicionamiento del edificio de la sede central.

“Pero lo más importante fue el proceso de organización de los archivos y recuperación de planos y otros documentos”, destaca Subero Isa.

“Estábamos conscientes de que con los recursos asignados al Poder Judicial no podíamos seguir adelante con un

Y llegamos al PMJT

El organismo director del programa fue la Suprema Corte de Justicia, tratándose de un área directamente vinculada a la justicia y siendo el interlocutor adecuado del Estado frente al BID, institución que se implicó en todo el proceso guiando al organismo ejecutor.

“Salvados los obstáculos propios de la debilidad institucional, de la natural resistencia al cambio y de la falta de una contraparte técnica local que apoyara el proceso de identificación y preparación del proyecto, se firmó el contrato del préstamo con la Suprema Corte de Justicia el 20 de febrero de 1998.” (cita)

Esto implicó un monto de 40 millones de dólares, de los cuales el Banco Interamericano de Desarrollo prestó 32 y el Gobierno dominicano dio una contrapartida de 8 millones de dólares. Lo ejecutó la Suprema Corte de Justicia, que trabajó con la Unidad Ejecutora del Programa, UEP, creada en febrero de 2000, la cual a su vez se apoyaría en la parte financiera y administrativa de una firma cogerenciadora, algo propio de esa época, que recayó por concurso público internacional en Louis Berger Group, Inc. Además, contarían con un panel de consulta entre el sector privado y la sociedad civil, dotando a todo el proceso de mayor transparencia. Y se creó una comisión asesora de la Suprema Corte de Justicia con representantes de los tres poderes del Estado, para contribuir y allanar el camino en decisiones importantes durante todo el proceso.

LA CIFRA

El PMJT implicó un préstamo de 40 millones de dólares: 32 del Banco Interamericano de Desarrollo y 8 del Gobierno dominicano.



Sería el 25 de agosto de 2000 que finalmente el BID establece la elegibilidad del programa y se producen los primeros aportes del préstamo, comenzando formalmente las ejecuciones del PMJT el 1 de octubre de 2000. Al pasar casi dos años desde la aprobación del Contrato de Préstamo hubo que reprogramar los objetivos y acciones.

“Esta actividad, que se desarrolló en octubre del 2000, contó con la participación de representantes de todas las instituciones que de una u otra manera formaban parte o eran usuarios de la Jurisdicción de Tierras. Esta actividad fue de suma importancia para la ejecución del programa, pues una vez concluidos los trabajos de revisión del Plan de Trabajo, se produjo un nuevo Plan de Trabajo ajustado a las necesidades reales de la jurisdicción con una visión de futuro,” expresa Subero Isa en su conferencia.

“Y entre uno de los espacios de modernización, venimos con la idea del plan de titulación, titular a los parceleros, y se comienzan a hacer los estudios de toda la reforma del Estado”, explica Jhonatan Toribio, Administrador General del Registro Inmobiliario.

En este proceso hubo toda una estructura de modernización del Estado por el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo, con fondos europeos y canadienses. Entre la definición de proyectos y la tramitación en el congreso llegamos al año 2000 en el que gana las elecciones el presidente Hipólito Mejía Domínguez.

“Por eso, eso que empezó a discutirse en el 97 entra el congreso en el 98, comienza su ejecución en el año 2000. Y así paso con un sin número de proyectos que eran con financiamiento internacional,” continúa Toribio.

“

Un programa de esta naturaleza y magnitud no hubiese sido posible sin la decidida voluntad y acción de los tres poderes del Estado y el esfuerzo de los propios actores de la Jurisdicción de Tierras.

”

Memoria 1997-2007 del Poder Judicial

EL PCJI EN 5 PUNTOS

En este esfuerzo que alcanzó una década de trabajo para modernizar la jurisdicción de tierras podemos destacar que:

1

Dio respuesta a las necesidades de los usuarios y de los mismos profesionales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

2

Mejóro la seguridad jurídica de los agentes económicos y de la sociedad en general y asentó la institucionalidad.

3

Favoreció el clima de inversiones.

4

Incrementó la intermediación financiera con un crecimiento del crédito financiero.

5

Dinamizó el mercado inmobiliario, especialmente el del turismo residencial.



10 LOGROS REALES DEL PMJT

- 1 Un nuevo marco normativo consensuado.
- 2 Nuevas o remodeladas edificaciones para los ocho registros de títulos y para los dos tribunales superiores.
- 3 Formación de los profesionales de los diferentes órganos para acompañar la ejecución de los cambios.
- 4 Recuperación de los documentos de los ocho registros de títulos, dos tribunales superiores de tierras y ocho tribunales de jurisdicción original, al igual que los de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.
- 5 Descongestionamiento de los expedientes en cinco de los ocho registros y una dramática reducción en los otros tres registros.
- 6 Nuevos modelos de gestión asumidos, el sistema centralizado de archivos y la aplicación de estrictos procedimientos para asegurar el control de los libros registrales, así como la ejecución en forma piloto de un sistema registral computarizado.
- 7 Creación de un sistema automatizado para la consulta de documentos y la creación de salas de consulta en los ocho registros.
- 8 Un sistema de gestión de documentos de tribunales, diseñado, desarrollado y ejecutado en forma piloto en cuatro tribunales.
- 9 Una Red Geodésica permanente que funciona en forma ininterrumpida, complementado por una nueva red de puntos geodésicos.
- 10 Puesta en marcha del sistema cartográfico georreferenciado.

Innovación y ejecución

Ya estamos en la década de los 2000, etapa del programa definida como innovación y que trajo grandes ejecuciones que han creado la base de lo que es la Jurisdicción Inmobiliaria hoy en día. Su implementación revirtió una situación caótica en términos institucionales y administrativos y modernizó el marco normativo que rige el registro de los derechos reales, creando un espacio seguro y favorable para la inversión y el desarrollo del mercado inmobiliario.

Según Jhonatan Toribio, Administrador General del Registro Inmobiliario, el Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierra tuvo cuatro componentes importantes:



1.- Organización del marco legal

Descentralización y eficiencia del sistema para fortalecer la seguridad jurídica de los procesos. Estos eran los objetivos a alcanzar y se hicieron los cambios necesarios para lograrlo

en el ámbito insitucional y de normativas legales. Reducir el tiempo y costo de los procesos, simplificar procedimientos y disminuir la judicialización, que lo puramente administrativo se manejara por los órganos correspondientes.

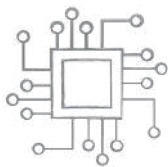
Este programa produce la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, con sus borradores de reglamentos y una posterior modificación. Ley que establece las funciones del Registro de Títulos, de los tribunales de Tierra, de la Dirección de Mensuras Catastrales, de la Dirección de Catastro Nacional y del abogado del Estado. Se promulga en 2005 con dos años de *vacatio legis* para entrar en vigencia en 2007.



2.- Infraestructura

Para real y efectivamente mejorar la operatividad de todo el sistema había que adecuar los espacios físicos que alojaban a los profesionales que lo

aplicaban. Algo que fue prioritario en este programa, sobre todo en cuanto a instalaciones, mobiliario, equipos y materiales. Todo para garantizar el adecuado manejo de la documentación, del trabajo de equipo humano y de la atención y acceso del usuario.



3.- Modernización tecnológica

En este renglón se tomaron decisiones y acciones que dieron pasos de gigantescos en la eficientización de los procesos. Le dedicaremos un apartado más amplio, pero merece destacar que se actualizó la Red Geodésica y se pusieron en marcha importantes recursos tecnológicos:

el Sistema de Gestión Documental y Archivos, Sistema Cartográfico y Parcelario, Sistema de Gestión y Automatización Registral y Sistema de Seguimiento de Expedientes de Tierras.



4.- Formación de recursos humanos

Todo este cambio no hubiera sido posible si no se acompañaba con el reclutamiento y la formación del capital humano necesario para ejecutarlo en todas las áreas implicadas. “A partir del PMJT, nuevos valores empezaron a arraigarse, en los que la atención a los usuarios, la

eficiencia y la responsabilidad cobraban sentido”.

En este sentido podemos destacar que se capacitaron profesionales que pudieran compartir los conocimientos entrenándoles en procesos reales de levantamiento catastral, saneamiento, titulación y registro de la propiedad, conforme con los procedimientos reformados.

Además, se formó a funcionarios en las nuevas tecnologías, específicamente en Geomática® así como en el nuevo Marco Normativo, en Derecho Registral, en Ofimática y en Gestión de Cambio. También se desarrolló un programa de divulgación para los usuarios, de forma que conocieran el nuevo funcionamiento de todos los servicios.

Consolidación

Transformación. Innovación. Mucho trabajo, mucha voluntad de cambio y resultados inmediatos. El Banco Mundial destacó en su informe anual “*Doin9 Business 2006*” los grandes avances del Registro Inmobiliario en República Dominicana, subrayando que uno de los indicadores en el que se constatan grandes cambios es en la disminución del tiempo para registrar las propiedades, que pasó de 107 a 60 días en relación con el informe del año anterior.

Pero había que seguir avanzando. Y se prepara un programa para “mejorar la capacidad técnica e implementar un proceso de control y reducción de las constancias anotadas de forma objetiva en el marco de las leyes vigentes y procedimientos técnico – jurídicos creados para este fin.”

El reto estaba claro: garantizar que real y efectivamente todo lo desarrollado por el PMJI iba a ser sostenible en el tiempo, tener sus mecanismos de control y no desandar lo andado.

Este programa tiene nombre y apellido: El Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria (PCJI). Siguiendo paso.



Hay progresos y necesidades que van surgiendo. Entonces si uno se lleva de la progresión social, al final la norma viene a responder a la necesidad social y a regular situaciones que la sociedad necesita en el aspecto económico, social y demás. Y sin duda, el proceso que se vivió con el Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras fue así.



Desirée Bariñas, abogada y consultora en materia inmobiliaria

NUEVOS ESPACIOS, NUEVOS BRÍOS

En lo que toca a la infraestructura física, los retos eran muchos y urgentes, tanto en acondicionamiento de edificios como de equipos y mobiliario, especialmente en el renglón de archivo de documentos y de atención al usuario. Con el PMJI se remodelaron y acondicionaron las oficinas de los tribunales de jurisdicción original y registros de títulos de San Cristóbal, Higüey, La Vega, San Francisco, Puerto Plata, San Pedro de Macorís y Santiago. Igualmente, en Santiago, se construyó el nuevo edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, sede del Departamento Norte, que estuvo en funcionamiento a finales de septiembre de 2005. El edificio del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central estuvo en operación parcial en abril de 2006 y fue inaugurado el 3 de septiembre de 2007. En ambos casos se incluyeron áreas para las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, el Abogado del Estado, así como la Administración General de la Jurisdicción Inmobiliaria.

El diseño, la estructuración y organización de los espacios físicos evidenció un mejor desempeño y mayor rendimiento de los recursos humanos, al separar los espacios internos de trabajo y de atención al usuario, lo que contribuyó a mejorar el nivel de satisfacción.

Esto vino acompañado de una organización en los sistemas de trabajo: manejo de la documentación, clasificación y operatividad en los servicios.



CRONOGRAMA IMPLEMENTACIÓN DEL PMJT

2002

Contrato con la firma consultora
Louis Berger Group.

SEPTIEMBRE

Primer desembolso del proyecto.

OCTUBRE

Actualización y reestructuración
del programa, a fin de adaptarlo a
la realidad encontrada.

NOVIEMBRE

Asignación del Comisionado de
la Suprema Corte de Justicia, que
apoyaría a la Unidad Ejecutora en
todo el proceso de modernización.

2003

Segunda revisión del Programa.

NOVIEMBRE

Oficinas de la Jurisdicción
Inmobiliaria de San Cristóbal,
Higüey, La Vega, San Francisco,
Puerto Plata, San Pedro de Macorís
y Santiago remodeladas y/o
construidas, equipadas y puestas
en marcha.

1997

DICIEMBRE

Aprobación del proyecto
por el Consejo del BID.

1998

FEBRERO

Firma del contrato.

SEPTIEMBRE

Entra en efectividad el PMJT.
Creación de la Unidad Ejecutora
de Proyecto.

OCTUBRE

Creación del Panel de Consulta,
instancia de concertación entre el
sector privado y la sociedad civil.

2002

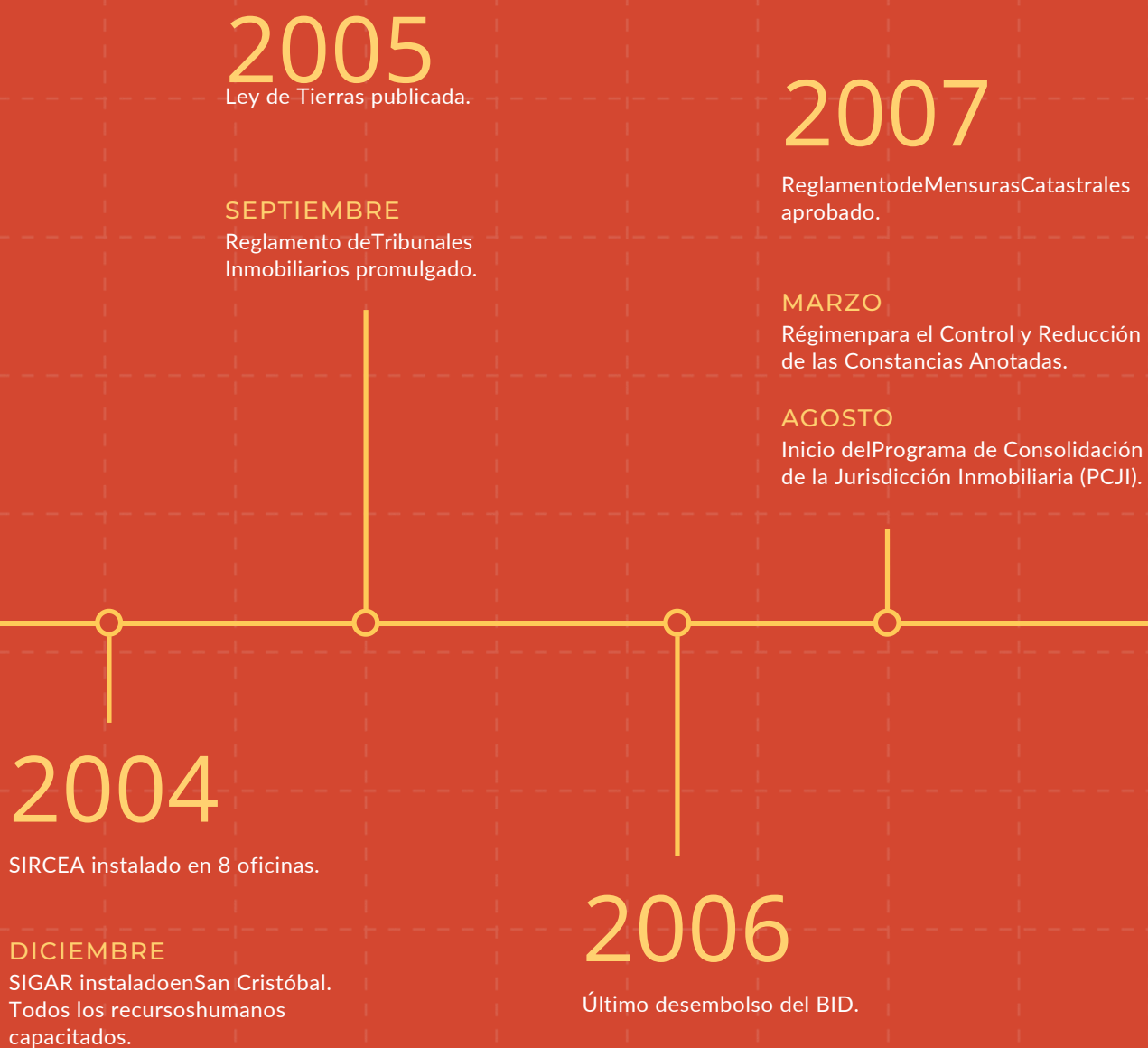
Fecha original del último desembolso.

DICIEMBRE

Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario
presentado al Congreso.

Instalación de la Red de Estaciones
Permanentes (REP).





Fuente: Reproducido de la Memoria 1997-2007 del Poder Judicial



LAS CONSTANCIAS ANOTADAS

Según el Informe sobre el Ritmo de Emisión de las Constancias Anotadas y Certificados de Títulos* realizado por la Jurisdicción Inmobiliaria de la República Dominicana, la Carta Constancia más antigua registrada, hoy Constancia Anotada, data del año 1781.

La Constancia Anotada es el documento oficial emitido por el Registro de Títulos y garantizado por el Estado dominicano, que sustenta los derechos de una o más personas sobre una porción de parcela o unidad de condominio que no posee una designación catastral propia ni un plano individual aprobado y registrado en la Dirección de Mensuras, constituida con anterioridad a la vigencia de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

Estas porciones de tierra pueden individualizarse mediante el proceso judicial de deslinde o los administrativos, como la regularización o actualización parcelarias. Una vez hecho esto se expide el Certificado de Título correspondiente “, cumpliendo así con el principio de especialidad consagrado en la Ley de Registro Inmobiliario, que consiste en la correcta determinación e individualización de sujeto (el propietario), objeto (el inmueble) y causa (la actuación que genera la inscripción en el Registro) del derecho a registrar.”(cita)



Imagen de constancia anotada.

De 1823 hasta 1919 hubo más de 62,500 sustentos de propiedad registrados en los sistemas de Registro Inmobiliario, para un promedio por año de 645.

Un poco de historia

“Las constancias anotadas son una problemática del sistema que, desde su origen con la Orden Ejecutiva 511, específicamente en sus artículos 99 y 100, preveía una excepción de que si yo soy dueño de un inmueble podía vender parte del inmueble sin hacer una operación técnica. Lo que era una operación de excepción fue la regla y eso distorsionó mucho el sistema”, describe Ricardo Noboa.

En un sistema como el nuestro de presunción de exactitud y con un principio de especialidad que exige la correcta determinación de objeto, sujeto y causa. El objeto estaba determinado en el plano, pero si se modifica, eso que era una excepción que estaba en el artículo 99 y 100 de la ley 511, se convirtió en una acción común.

Tras la muerte de Trujillo, la titulación de la propiedad inmobiliaria en nuestro país se incrementó por “un reparto indiscriminado de lo que eran los inmuebles del Estado y por el fenómeno de aproximación de los campos a los pueblos. Todo esto agravó la situación creada con la carta constancia, pues muchas veces dentro de una porción extensa de terreno se vendían porciones de ese terreno, pero sin proceder previamente a la subdivisión, provocando situaciones insólitas donde sobre un mismo certificado de título que amparaba una parcela se hicieran constar muchas porciones que no era posible identificar en los documentos correspondientes,” describe Jorge A. Subero

Isa en su conferencia Pasado, presente y futuro: 100 años del Sistema del Registro de la Propiedad Dominicana.

Durante los años 80, concretamente en abril de 1984, se produjo la poblada de abril que trajo protestas por 3 días consecutivos en todo el territorio nacional. “Un año después, en el año 1985, se emitieron 15,484 constancias anotadas, y luego en el 1986 se emitieron 20,112, un brinco de un 30%, el más alto hasta ese momento, lo que podría implicar que los períodos de crisis aparentes se ven sucedidos por un alto flujo de actividad registral”. Esto es porque quien tiene un derecho de propiedad tiene el interés de resguardarlo frente a la crisis.

Para Helder Tavárez las Constancias Anotadas proliferaron en su momento como una respuesta a la necesidad del mercado inmobiliario porque era “una forma rápida de titular una transacción nueva de un nuevo inmueble que no existía y la realidad se impone”. Una de las lecciones que nos dejan, según el especialista, es que el crecimiento económico y el desarrollo del mercado inmobiliario pueden imponer necesidades que las instituciones no están, necesariamente, en la capacidad de responder con la velocidad que amerita el mercado y, entonces, “la capacidad de adaptarse a esas necesidades es una lección de la Constancia Anotada, al final hay que responder la necesidad del mercado, que es la razón por la cual existe la demanda de registrar documentos públicos.”

A DESTACAR

- El Reglamento núm. 355-2009 Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, tiene por objetivo establecer mecanismos ágiles y seguros que permitan la ubicación, determinación e individualización de las porciones de parcela sustentadas en Constancias Anotadas.
- La Resolución núm. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, establece en su Artículo 3 numeral 1: A partir de esta Resolución todas aquellas personas que tengan inmuebles amparados en Constancias Anotadas y de las cuales existan planos individuales aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, de conformidad con la Ley No. 1542, de Registro de Tierras de 1947, deberán proceder al deslinde de sus derechos de conformidad con las disposiciones de la Resolución No. 355-2009, dictada por la Suprema Corte de Justicia, de fecha, 05 de marzo del año 2009.



El cambio

Cuando se hizo el levantamiento a raíz del Programa de Modernización de la Jurisdicción Inmobiliaria a principio de la década de los 2000, se descubrió que el 80% de las transacciones estaba bajo esa modalidad. “Entonces, eso distorsionó mucho el sistema. Generó muchas situaciones de fraude, conflictos de la tenencia y de la posesión porque yo no tengo sentido de ubicación de cada porción. Yo sé que tú estás dentro de un conjunto, pero no sé específicamente dónde estás. Generar esa certeza frente a los terceros era imposible,” explica Ricardo Noboa.

Retomando el Informe sobre el Ritmo de Emisión de las Constancias Anotadas y Certificados de Títulos podemos ver que la década con mayor emisión de Constancias Anotadas va desde el año 2000 hasta el 2009, el mínimo corresponde a la década del 1920, y no es hasta la última década de los 2000 que observamos una caída en el crecimiento de las emisiones de las Constancias Anotadas (-6.47%).

Mientras que para los Certificados de Títulos, de 1920 a marzo de 2022 se emitieron 2,613,981, siendo la década del 2010 la más productiva. El promedio de la ratio de Constancias Anotadas a Certificados de Título es de 2.61, indicando que para este intervalo se promediaron

2.61 constancias anotadas por cada Certificado de Título.

En esta evolución hay un hito importante que es la promulgación de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, en la cual resulta más que evidente el cambio en la tendencia y ritmo de emisión de las Constancias Anotadas y Certificados de Títulos. A partir de la entrada en vigencia y del transitorio de dicha ley, en el 2008, el ritmo de emisión relativo de las constancias cambió completamente: de más de 70 mil que se emitieron en 2007 (máximo histórico), se pasó a poco más de 40 mil en 2008, para llegar a 2020 con 13,774, y para marzo de 2022 con 5,804.

Con la Ley núm. 108-05, precisa Ricardo Noboa, se prohibió y se creó un proceso de control del inventario existente y de reducción de las Constancias Anotadas y “en base a eso se emitió el Reglamento para Control y Reducción de Constancias Anotadas y requerimientos o antidotos como son el deslinde, la regularización parcelaria y de esta forma se ha ido desmontando, gradualmente, ese inventario.”

Es importante mencionar que uno de los grandes aportes

República Dominicana: Datos acerca de las Constancias Anotadas y Certificados de Título en el sistema judicial

Li	Ls	CA emitidas	Δ% CA promedio	CT emitido	sΔ% CT promedio	CA/CT promedio
1920	1929	41	38.88%	1,453	65.26%	5.80
1930	1939	219	62.05%	7,269	36.73%	4.44
1940	1949	2,950	27.62%	45,945	15.51%	1.64
1950	1959	17,415	18.14%	99,548	5.28%	0.61
1960	1969	30,152	7.27%	103,639	9.23%	0.41
1970	1979	70,293	10.17%	138,197	3.35%	0.41
1980	1989	163,995	10.69%	196,523	1.64%	0.49
1990	1999	390,929	6.48%	238,782	3.73%	0.73
2000	2009	517,194	0.79%	387,942	12.03%	0.99
2010	2019	251,067	-6.47%	1,038,88	84.97%	0.81
2020	2022	*50,139		355,795		0.61
Período completo		1,494,394	17.56%	2,613,981	15.77%	0.57*

Tabla 1. República Dominicana: Datos acerca de las Constancias Anotadas y Certificados de Título en el sistema judicial, por década desde el año 1920 hasta el 2022. Nota: El período 2020 a 2022 es parcial, no se incluye en los Δ%CA ni Δ%CT totales.

de la Ley núm. 108-05 precisamente fue que en su artículo 129 prohíbe la emisión de constancias anotadas nuevas: “A partir de la promulgación y publicación de la presente ley se prohíbe la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio. La Suprema Corte de Justicia determinara el proceso de titulación de los mismos, de conformidad con lo establecido en la presente ley.” Contribuyó también, como explica Ricardo Noboa, la Resolución núm. 517-2007 que aprueba el “Reglamento para el control y reducción de Constancias Anotadas”, donde se detallan los procedimientos a la mitigación para su emisión.

También, la Resolución 3642-2016 que aprueba el reglamento de desjudicialización de deslinde y procedimientos diversos, como forma de facilitar la aplicación de la Ley 108-05 y sus reglamentos, “aparentó tener un efecto positivo inmediato en lo que respecta a la emisión de Certificados de Títulos frente a Constancias Anotadas, representado por la ratio CA/CT correspondiente a los años 2017-2019 de 0.688.”

Esta resolución fue anulada parcialmente por la Sentencia núm. 030-04-2019-SEN-00505 dictada por Tercera Sala del TSA, en lo relativo a la posibilidad de los propietarios de inmuebles sometidos a una diferencia por los linderos de su propiedad de agotar un procedimiento administrativo por ante Registro de Títulos.



CERTIFICADO DE TÍTULO CONTRA CONSTANCIA ANOTADA

El Certificado de Título acredita el derecho de propiedad sobre una parcela, la cual posee una designación catastral individual, producto de la aprobación de un plano emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente, que indica la extensión superficial, ubicación, límites y colindancias del inmueble.

La Constancia Anotada acredita el derecho de propiedad sobre una porción de parcela, la cual no posee una designación catastral individualizada mediante un acto de levantamiento parcelario. Otra diferencia es que el Certificado de Título avala el derecho de propiedad sobre la unidad funcional (unidad de condominio), constituida a partir de la vigencia de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, mientras que la Constancia Anotada, se emite sobre la unidad de condominio constituida previo a la referida ley.

¿Y con los terrenos comuneros?

En los terrenos comuneros no se sabía catastralmente la ubicación del terreno ni la extensión de la porción de la parcela. En las Constancias Anotadas se sabe la extensión superficial de la parcela, pero no su ubicación catastral.

* Este informe abarca datos continuos desde el año 1823 hasta el 2022 (marzo), incluidos de los sistemas de gestión utilizados por la Dirección Nacional de Registros de Títulos (SURE y SIRCEA).



LA LEY MÁS ESPERADA: 108-05

Con el apoyo del BID, el Poder Ejecutivo y el Congreso Nacional, el PMJT tiene su punto más importante con la aprobación en 2005 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. Una nueva época comienza.

-7-

Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Ley No. 108-05

CONSIDERANDO: Que la Ley 1542, del 11 de octubre del año 1947, de Registro de Tierras, creada mediante Orden Ejecutiva No. 511, de julio del año 1920, requiere ser adecuada para atender las demandas de los usuarios del sistema;

CONSIDERANDO: Que el Sistema Torrens es la base y pilar de nuestro derecho de registro inmobiliario, y por lo tanto debe reforzarse su aplicación, adecuándolo a la modernidad de los tiempos actuales;

CONSIDERANDO: Que el proceso de consolidación y afianzamiento del Poder Judicial en la República Dominicana requiere de un marco jurídico sólido y de disposiciones legales modernas, que contribuyan con el desarrollo del país;

CONSIDERANDO: Que el conjunto de disposiciones legales que constituyen el marco jurídico debe estar dotado de coherencia pese a la diversidad de órganos que intervienen en su gestión;

CONSIDERANDO: Que la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los ciudadanos son valores fundamentales que requieren de instrumentos adecuados y eficientes, que fortalezcan la capacidad de servicio de la administración de justicia;

CONSIDERANDO: Que el desarrollo inmobiliario de la República Dominicana, incrementado sustancialmente en los últimos años, ha contribuido a desbordar la capacidad de servicios de la Jurisdicción de Tierras, haciéndola ineficiente, lenta e insegura para resolver los procesos pendientes y los que surgen cotidianamente, en una sociedad que concede singular importancia a las inversiones inmobiliarias;

CONSIDERANDO: Que uno de los grandes desafíos que enfrenta la sociedad dominicana se está llevando a cabo con el proceso de modernización de la Jurisdicción de Tierras, para hacer posible que la institución y las organizaciones que la componen puedan responder apropiadamente a los esfuerzos del desarrollo económico y social del país;

Imagen de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

Fueron muchas las instituciones y profesionales que trabajaron en dar forma a esta nueva legislación que fue conocida por el pleno de la Suprema Corte de Justicia en septiembre de 2002, y sometida por el Poder Ejecutivo al Congreso en diciembre de 2002, para ser aprobada en 2005, unos ocho años después del inicio del proceso de modernización. Sustituía a la ya obsoleta, aunque cumplió su función histórica, Ley núm. 1542-47 de Registro de Tierras, del año 1947. La vacatio legis para la ejecución de la Ley núm. 108-05 fueron dos años, entrando en vigor en el 2007 de la mano del Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria..

Cuál es su objeto

La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana, y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria. La Suprema Corte de Justicia se encargará del manejo integral de la jurisdicción.

Por qué era necesaria

La pieza legislativa surge por la necesidad de reformar el obsoleto y desordenado régimen de registro de tierras. El propósito era adecuarlo a las exigencias jurídicas y económicas del siglo XXI. Con la creación de esta se estableció un nuevo modelo organizacional que contribuyó a la descentralización del sistema, la separación de funciones y una apropiada asignación de niveles de responsabilidad y jerarquía entre las unidades operativas de la institución.

De manera similar, se transformaron las prácticas tradicionales aplicables a la mensura, registro y titulación, para lograr una administración más eficiente de los procesos reduciendo así los tiempos de respuesta a los usuarios. También se definió un marco jurídico moderno a los procesos de consolidación y afianzamiento del Poder Judicial en la República Dominicana.

Por lo tanto, abarca temas institucionales, normativos, operativos y de procedimientos. Establece el marco legal para la separación de funciones jurisdiccionales y administrativas y

descentraliza la responsabilidad jurídica a través del apoderamiento directo a los Tribunales de Jurisdicción Ordinaria. Adicionalmente, enfrenta el problema de las constancias anotadas."

Un elemento importante de esta ley, según el abogado Helder Tavárez, es que se modifica el entramado institucional. "Antes de la ley todo iba al tribunal, ya no era así, eso permitió que una mayor cantidad de operaciones fuesen exclusivamente administrativas y eso reduce tiempo. Además de que la ley en general sirvió de sombrilla para soportar las reformas que se venían haciendo y de lograr su afianzamiento al dar oportunidad de tener que rehacer todo, entonces eso sí se hacía bien entonces era una segunda vida a un sistema que desesperadamente lo necesitaba."

Igualmente, el desarrollo de nuevas tecnologías tanto en materia de mediciones, como en técnicas registrales y procedimentales hizo necesario dotar al sistema dominicano, de un marco normativo más flexible que permitiera dar respuestas ágiles, seguras y eficientes, adecuadas para la realización de negocios de manera pronta e inequívoca.

Esta ley facilita la incorporación de modernas tecnologías y procedimientos, tales como: la técnica del folio real (por medio del Registro Complementario), el uso del GPS para la ubicación de las parcelas, ejecución de sistemas informáticos para el control y organización de archivos, publicidad de la información y manejo de operaciones en los distintos órganos de la Jurisdicción.

TODOS MANOS A LA OBRA

Las Comisiones de Justicia tanto de la Cámara de Diputados como del Senado de la República, la Oficina de Enlace entre el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo, los presidentes de ambas Cámaras Legislativas trabajaron con magistrados de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la SCJ junto con los técnicos de la Unidad Ejecutora del Programa, en múltiples presentaciones y reuniones en el Congreso Nacional, discutiendo y analizando las propuestas y cambios que se planteaban en el Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario.



POR QUÉ ERA NECESARIA LA LEY

- Adecuar la ley 1547 de Registro de Tierras para atender las demandas de los usuarios del sistema.

- Adaptar el Sistema tipo Torrens a la modernidad de los tiempos actuales.

- Brindar un marco jurídico sólido y de disposiciones legales modernas a los procesos de consolidación y afianzamiento del Poder Judicial en la República Dominicana que contribuyan con el desarrollo del país.

- Dotar de coherencia las disposiciones legales que constituyen el marco jurídico a pesar de la diversidad de órganos que intervienen en su gestión.

- Robustecer la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los ciudadanos mediante instrumentos adecuados y eficientes que fortalezcan la capacidad de servicio de la administración de justicia.

- Paliar el desbordamiento, ineficiencia, lentitud e inseguridad de la capacidad de servicio de la jurisdicción de tierras para resolver los procesos pendientes y los que surgen cotidianamente en una sociedad que concede singular importancia a las inversiones inmobiliarias.

- Posibilitar que la institución y las organizaciones que componen la jurisdicción de tierras puedan responder apropiadamente a los esfuerzos del desarrollo económico y social del país.

- Enfrentar la ausencia de normas generales pertinentes a la organización, operación y gestión de los diversos despachos.

- Establecer un nuevo modelo organizacional para la jurisdicción que contribuya con la

descentralización del sistema, con la separación de funciones y con una apropiada asignación de niveles de responsabilidad, jerarquía y relaciones adecuadas entre las unidades operativas de la institución.

- Establecer un nuevo modelo de gestión, que simplifique y optimice los procedimientos y que, a su vez, desjudicialice e incremente la celeridad de estos.

- La transformación de las prácticas tradicionales aplicables a la mensura, registro y titulación, que permitiesen definir con mayor precisión el objeto del derecho, así como controlar la documentación y simplificar y agilizar los procesos de la institución para hacerla más eficiente.

- Desactualización de las tecnologías para la mensura y catastro lo que daba lugar a errores materiales y posibilidades de conflictos.

- Necesidad de establecer un marco normativo que contemplara la utilización de nuevas tecnologías de la información que soporten adecuadamente la gestión y la toma de decisiones en la jurisdicción, estableciendo mecanismos y herramientas que facilitaran la conservación y custodia de los documentos técnicos y legales, reduciendo los tiempos de respuesta a los usuarios.

- Fortalecimiento de las garantías del sistema en lo que se refiere al Fondo de Seguro de Terrenos Registrados, contribuyendo a que los recursos del fondo permitieran responder adecuadamente a las necesidades del sistema, en resguardo de las garantías legales.

- Recuperación, organización y creación de un Archivo eficiente para el adecuado manejo y protección de la documentación, especialmente de los Certificados de Título.



Cómo queda todo organizado

En la misma Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario se señalan los órganos que conforman la Jurisdicción Inmobiliaria dominicana a partir de ese momento:

- Los Tribunales de Jurisdicción Original: son tribunales unipersonales que constituyen el primer grado de la Jurisdicción Inmobiliaria. Conocen en primera instancia de todas las acciones que sean de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, mediante el apoderamiento directo por parte del interesado y de acuerdo con su delimitación territorial.
- Los Tribunales Superiores de Tierras: son tribunales colegiados que conocen en segunda instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los tribunales de jurisdicción original bajo su jurisdicción, así como también en última instancia de las acciones que les son conferidas expresamente por la Ley núm. 108-05.
- La Dirección Nacional de Registro de Títulos: es el órgano encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las oficinas de Registro de Títulos, velar por el cumplimiento de la Ley núm. 108-05 en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del reglamento General de Registros de Títulos.
- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales: es el órgano encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, velar por el cumplimiento de la Ley núm. 108-05 en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Como nos explica Ricardo Noboa, Director Nacional de Registro de Títulos, se mantiene el tribunal especializado en su doble grado, Tribunal Superior de Tierras y de Jurisdicción Original en primer grado, sin embargo, no todos los procesos van al tribunal. “Vamos a desjudicializar, y así lo mencionan las motivaciones de la ley, muchos procesos técnicos o simples que no eran necesarios, por ejemplo, una operación técnica de mensura o una afectación o régimen de condominio.”

De esta manera, tribunal, registro y mensura están a la par y cada uno tiene según la ley y sus reglamentos las competencias y procedimientos definidos, lo que facilita mucho la ejecución de estos, incluidos aquellos que son transversales y transitan por los tres órganos como el saneamiento y el deslinde.

“Además, crea una independencia de los registradores y de los directores regionales de mensura en cuanto a su calificación, o sea, nadie puede interferir en las decisiones de un registrador, ellos son independientes en su calificación”, complementa Ricardo Noboa. Sin olvidar que se crean las bases para un modelo organizacional más definido, porque la ley anterior 1542 establecía procesos muy complejos para aplicarlos en los casos reales o cotidianos. Para botón de muestra el proceso de saneamiento, “bajo la ley anterior tenía en un principio 12 pasos y se simplificó a tres. Yo recuerdo cuando estudié derecho real, que era como se llamaba la materia en la universidad que tocaba esta área. La forma en cómo los profesores lo enseñaban era con un reloj de aguja. Un reloj de aguja que son doce. Entonces, cada pasito estaba marcado en el reloj y así era que lo estudiaban los que estaban aprendiendo la materia para que sea mucho más fácil,” recuerda Ricardo Noboa.

ETAPAS DE LA MODERNIZACIÓN DE LA JI

1994-2000

Transformación y conceptualización.

2000-2007

Definición y ejecución.

2007-2010

Aprendizaje.

2010-2015

Mejora de los controles.

2016 +

Servicios digitales y ampliación de los servicios y de los canales.

2020

Creación del Registro Inmobiliario.



Seguridad jurídica preventiva

Todo esto como parte del esfuerzo del Poder Judicial, en la tarea de fortalecer la seguridad jurídica y la calidad de la administración de justicia de la República Dominicana, así como promover la inversión privada y el bienestar de los ciudadanos.

“Un cambio totalmente de visión, antes había mucho énfasis en lo que eran los tribunales superiores de tierra como el gran marco organizador que todo lo englobaba y que todo dependía de ellos, sin embargo, el registro tiene su propia realidad, entonces aquí ya tanto mensura catastral como apoyo técnico y la definición del objeto como registro de título, hacen un salto cuantitativo”, escribe la abogada y consultora Desiree Barinas.

De esta forma la misma ley los define como órganos independientes: la parte jurisdiccional con los tribunales superiores y de jurisdicción original, las direcciones nacionales de registro de título con los registros de título y la dirección nacional de mensura catastrales con toda la parte técnica.

“Ya comenzamos a entender que registro está llamado a ser un órgano con una función calificadora para proteger la legalidad y lo que es el rol realmente del registro que es la seguridad jurídica preventiva”, apunta Desiree Barinas.

La seguridad jurídica preventiva busca garantizar que cuando una persona compra, su derecho sea respetado y dar confianza en la economía en la transmisión de los derechos inmobiliarios. Siempre serán los tribunales quienes velen por la seguridad jurídica garantista si se viola un derecho, una cosa no quita la otra. Además, continúa, la mensura comienza también a tener un rol importante, porque “en nuestro sistema, y para mí eso es una gran ventaja frente a otros, está la definición de objeto de derecho, es decir, yo sé que soy dueño de esto que está aquí y con la reforma eso comienza a ser más específico con la geo referenciación y la incorporación de técnicas que lo hacen más preciso, porque nunca será exacto, pero hay niveles de precisión dentro de las normas y aceptaciones técnicas que me garantizan el objeto sobre el cual decae mi derecho.”

Y esto vino con un intangible tan importante o más que todo lo legal: el cambio cultural. “Eso es uno de los grandes logros y de las cosas que más se pueden resaltar de ese proceso, que se logró ese cambio cultural tanto de lo interno y sobre todo a lo externo”, aporta el abogado Helder Tavárez. Así, continúa, los actores de los mercados inmobiliarios, dígame, los bancos, los grandes propietarios de terreno, las personas que todos los días hacían transacciones sobre inmuebles, “todos se pusieron a tono con los cambios y eso no hubiera sido posible sin una ley que cambiara todo básicamente”.

Incluso la Suprema Corte de Justicia llevó a cabo encuentros con los interesados de la sociedad civil en todo este proceso: “la banca, turismo, industria, construcción e inmobiliario, firmas de abogados, ONG’s, durante distintas etapas de ejecución del PMJT, presentando y explicando la reforma y su impacto para el desarrollo del país, encuentros que se hicieron tanto en Santo Domingo como en Santiago.”

La Jurisdicción de Tierras
pasó a denominarse
Jurisdicción Inmobiliaria, “en
consonancia con los cambios
y las transformaciones que
introdujo la legislación
llamada a fortalecer la
seguridad jurídica, la
administración de justicia,
la inversión y el bienestar
ciudadano.”



LA LEY POR DENTRO

El **primer título** aborda el objeto de la ley. El **segundo** explica el marco institucional, es decir, cuáles órganos componen la Jurisdicción Inmobiliaria, sus características, funciones y los responsables de estos. También se menciona la figura del abogado del Estado y la Secretaría de los Despachos Judiciales. En el **tercero** se detallan los procedimientos ante la jurisdicción inmobiliaria (saneamiento, desalojo, fondo de garantía de inmuebles registrados, etc.), los actores, los responsables de llevar los procesos a término, los tiempos de cada uno, las tasas a pagar y los inmuebles exentos de pago. Aparte de ello, se da a conocer todo lo concerniente a las audiencias, la publicidad y la notificación. El **acápito siguiente** expone los recursos ante la jurisdicción inmobiliaria (actuaciones administrativas, casación, decisiones jurisdiccionales, etc.). Se sintetiza en qué consiste cada proceso, quién puede incoarlos, cómo solicitarlos, al igual que los plazos de estos.

El **quinto** reseña el registro de títulos en la jurisdicción inmobiliaria dominicana. Esclarece cuáles son los documentos registrables, qué es un certificado de título, de registro de derechos reales accesorios y de registro de acreedores y cuáles son los diferentes problemas que pudieran surgir. Apunta lo esencial sobre los condominios, la publicidad registral y el inmueble de dominio público.

Más adelante, en el **sexto** apartado se precisan las operaciones de mensura catastral, su procedimiento y los profesionales habilitados. En el **séptimo** título se enumeran las infracciones (delito de audiencia, perjurio, obstaculización de mensura, etc.) y sus correspondientes sanciones. El **octavo** describe las disposiciones generales sobre los reglamentos (quién está facultado para dictarlos), derogaciones y las modificaciones a algunos artículos del régimen de la Jurisdicción Inmobiliaria. Entre ellos: los números 1, 2, 3, 10, 19, 20, 24 y 33 de la Ley núm. 5058; el núm. 2 de la ley No. 344; y el núm 12 de la Ley núm. 1024. También se señalan los diferentes departamentos de los Tribunales Superiores de Tierras (Central, Norte, Noreste, Sur y Este) y se define qué es el régimen disciplinario. **Por último**, se especifican las disposiciones transitorias de la Jurisdicción Inmobiliaria dominicana.



SANEAMIENTO: DE 12 A 3

Menos tiempo de espera, procedimiento más fluido y estandarizado. Estas fueron las principales consecuencias que trajo el PMJT cuando se simplificó el proceso de saneamiento, mediante el cual se genera el derecho de propiedad, de 12 pasos a 3.

“Se simplifica el proceso bastante porque antes había que hacer una concesión de prioridad, la participación activa del abogado del Estado y un sinnúmero de procedimientos que eran muy minuciosos y que extendía por mucho tiempo el proceso de saneamiento,” explica el Director Nacional de Registro de títulos, Ricardo Noboa.



Ahora 3 pasos:

El título tres de la Ley núm. 108-05 detalla todo lo referente a este proceso de saneamiento el cual consiste en la determinación e individualización de los terrenos para depurar los derechos que recaen sobre él y luego registrarlos por primera vez. Dicho proceso puede ser iniciado por el Estado Dominicano o por una persona física o moral. Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer el proceso. Tiene tres etapas:

1

Mensura

Se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar. Es la fase técnica en la cual un agrimensor, contratado por el reclamante, prepara un levantamiento del terreno, lo individualiza, lo presenta a Mensura, esta lo revisa y si está todo correcto, lo aprueba y emite el oficio de aprobación.

2

Proceso judicial

Se fija la audiencia y se depura su derecho a registrar. El juez tiene un papel activo por imperativo legal, porque se está depurando un inmueble que no está en el sistema y que se va a incorporar por primera vez y se purgan todos los derechos reales que recaen sobre ese inmueble. Luego se cierra la fase judicial, que ya hay una sentencia de adjudicación a un particular, a varios o al Estado o a quien entiendan que es el legítimo propietario.

3

Registro

Se ejecuta la sentencia y se expide el certificado de título que acredita la existencia del derecho, junto con sus elementos esenciales, se habilitan los asientos de registro complementarios y con ello se le da publicidad.



La tecnología necesaria

Uno de los principales retos que se encontraron cuando se hacía el levantamiento de las necesidades que tenía el sistema registral en el país, fue el renglón tecnológico, en el cual había grandes oportunidades de mejora.

La tecnología como herramienta de trabajo. La tecnología como clave para una verdadera modernización. Así lo asumieron los profesionales que encararon los programas de mejora del sistema registral.

Estos nuevos recursos tecnológicos fueron el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos, SIRCEA, Sistema Cartográfico y Parcelario, SICYP, Sistema de Gestión y Automatización Registral, SIGAR y Sistema de Seguimiento de Expedientes de Tierras, Siset.

En el trabajo de campo

Todo el esfuerzo realizado en el marco legal, en la formación de los profesionales, en la organización de los archivos, no hubiera sido efectivo si no hubiera venido acompañado con los avances tecnológicos y operativos del área del trabajo de campo.

“La gran transformación a nivel de campo es la sistematización y digitalización de los procesos, antes todo se dibujaba a mano ahora todo se dibuja computadora, antes se medía con láser ahora hay equipos que son robóticos, que hacen todo el trabajo, lo que quiero decir es un proceso de mejora continua de todos los procesos”, explica Ridomil Rojas.

El expediente entra físico. Hay una parte del componente por un tema jurídico que siempre tiene que entrar físico, pero el control de todo el proceso se hace digital en un 100%. Pero el gran avance es pasar del sistema de coordenadas relativo al absoluto para definir los límites de la propiedad.

Una cuestión de coordenadas

Desde el desarrollo de la topografía o estudio de la superficie de la tierra se ha utilizado un sistema de coordenadas. Tal y como nos explica Ridomil Rojas, las coordenadas relativas se basan en establecer la ubicación de un punto en relación con el último punto precisado. “Con la Ley 1542 del 47 y con la Orden Ejecutiva 511 de 1920, se utilizaba ese sistema de coordenadas. Entonces,



cada parcela estaba referida a un sistema relativo. Yo estoy referenciado a ese río y la parcela de mi vecino a la carretera y como las dos tienen referencia distinta, es poco probable que haya coincidencia," nos describe.

A finales de la década de los 90 los receptores satelitales estaban en proceso de implementación para su uso comercial, aunque no eran económicos. La ley 108-05 "lo que trae de novedoso en materia técnica es que ya no se van a utilizar referencias relativas como la pared, el río, la calle, sino que se utiliza un sistema de coordenadas, pero absoluta. Es decir, la referencia es la Tierra, por eso se llama georreferenciación. ¿Y qué me da las coordenadas de la tierra? Un sistema de satélites que tienen una órbita predefinida. Y en función de esa órbita se le asigna una coordenada referida al globo, a esa parte de la Tierra."



Pasamos de una concepción análoga del proceso, de 100% plano a trabajar en esquemas de plataformas digitales.



Ridomil Rojas

Red Geodésica

Con el PMJT se trabajó inmediatamente la Red Geodésica que es la base geométrica del Sistema Cartográfico y Parcelario que sirve como marco de referencia, materializado en el terreno, al cual se vinculan las parcelas y con la que trabajan los agrimensores. Esta Red estaba muy desactualizada y el trabajo catastral se retardaba, no era exacto y, por tanto, era más costoso. Data de la década de los 60, con los puntos fijos en lugares altos a los que era muy complicado acceder para darle mantenimiento.

Por su parte, el personal no tenía el equipo adecuado y las herramientas que utilizaban ya estaban obsoletas, de forma que los agrimensores no podían ejercer adecuadamente su labor y eso conllevaba de nuevo lentitud, falta de transparencia y muchos fallos.



Con el PMJT se "actualizó la Red Geodésica aportando la asistencia técnica, los equipos y el entrenamiento necesarios para corregir las mensuras en el ámbito nacional; y se efectuaron pruebas de levantamiento catastral en un área piloto para evaluar experimentalmente la nueva tecnología y el manejo de la información resultante."

Concretamente, sería a finales de 2002 que se alcanza cobertura nacional al poner operativa la Red Geodésica con acceso digital al Sistema de Posicionamiento Global (GPS) de las estaciones instaladas en San Pedro de Macorís, La Vega, Barahona y Santiago Rodríguez. Se mantuvo la Red tradicional, pero instalando los puntos en lugares de mejor acceso y con estructuras más modernas. Paralelamente, se formó al personal técnico, especialmente a los agrimensores que iban a utilizar estas herramientas de trabajo.

"Estos cambios lograron una mejora considerable en la exactitud de la medición de las parcelas y de esta forma un avance en la eficiencia de los procesos que se vio reflejado en un mejor trabajo de los profesionales y una mayor rapidez de respuesta a los usuarios."



LA RED DE ESTACIONES PERMANENTES (REP)

Es una base de datos geodésica generada con los datos recibidos de los satélites que conforman el Sistema de Posicionamiento Global (GPS). Sirve como punto de referencia para que los agrimensores determinen las diferencias entre las posiciones precisas tomadas en el campo y las derivadas directamente de los datos transmitidos por los satélites del sistema REP.

RED DE PUNTOS FIJOS DE MATERIALIZACIÓN TRADICIONAL

Componente de la Red Geodésica. 59 puntos monumentados, distribuidos en todo el territorio de la República Dominicana, cuya posición ha sido determinada mediante mediciones GPS, y las respectivas monografías con las coordenadas, imágenes del punto, localización y demás datos se encuentran disponibles en Internet.



Mapa de Baní en el que se muestra red de puntos fijos de materialización tradicional. Fuente: Registro Inmobiliario

SISTEMA CARTOGRÁFICO Y PARCELARIO: SICYP

En funcionamiento desde marzo de 2005, es el sistema informático que sobre una base cartográfica digital contiene información geoespacial de toda la República Dominicana. Incluye imágenes satelitales de alta resolución, manzanas, carreteras, calles, ríos, espacios verdes, provincias, etc. para controlar y registrar cartográficamente los planos que describen a cada inmueble y georreferenciar las parcelas sometidas a aprobación de Mensuras Catastrales y acceder digitalmente a aquellas que posteriormente sean registradas. Ejecuta cartografía urbana de las 34 ciudades más importantes del país, capas para los ejes viales, las divisiones administrativas y la hidrografía. Esto último garantiza la preservación en términos registrales y catastrales, de los espacios que recaen sobre el dominio público.



SISTEMA DE SEGUIMIENTO DE EXPEDIENTES DE TIERRAS: SISET

Es una base de datos de expedientes construida con la información de los expedientes que inician en los tribunales de tierras del Departamento Norte, que incluye los tribunales de Jurisdicción Original de Santiago, y en el Tribunal de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís. Este sistema controla los expedientes ingresados a estos tribunales desde su puesta en marcha así como los expedientes activos de fecha anterior. Adicionalmente, estandariza, produce, resguarda y permite acceso a los documentos emitidos.



Archivo: unión de voluntades

Uno de los pilares en el proceso de modernización de la Jurisdicción de Tierras fue lograr el manejo eficiente de toda la documentación. Pasar del caos al orden. ¿Cómo se hizo?

Expedientes sueltos y mezclados. Empleados privados de entidades bancarias y abogados con acceso directo a ellos. Congestionamiento. Planos en papel vegetal deteriorados. Tuberías obstruidas por papeles... La gestión documental en la Jurisdicción de Tierras a principios de los 2000 era caótica en todo el país.

Imagen del Tribunal Superior de Tierra en Santiago.



Dentro del marco institucional destaca el fortalecimiento de las unidades administrativas, el Archivo Central, la Dirección de Tecnología y las unidades de mantenimiento de la infraestructura física.



Imagen de un expediente deteriorado por carcoma.

Precisamente, uno de los requisitos innegociables para poner en marcha toda la nueva normativa, modelo de gestión y estructura institucional pasaba por lograr descongestionar los procesos en el registro de expedientes y el ordenamiento de los archivos. Dentro del PMJT, la recuperación de los archivos se financió a través del apartado de Tecnología e Informática y se creó un equipo especial liderado por la archivista Marie-France Balasse; un grupo de profesionales que tuvo en sus manos la responsabilidad de organizar el desorden con el que se encontraron. Hubo una voluntad férrea de lograrlo y su ejecución fue clave para el éxito de las iniciativas de modernización.





Imagen del archivo de mensuras catastrales en Distrito Nacional.

¿Qué se encontraron?

Marie-France Balasse entró como especialista en archivo en el año 2001 y recorrió las oficinas de registros y los tribunales de tierra de todo el país haciendo un levantamiento. Su recomendación final fue hacer un Archivo Central para evitar que se maltratara toda esa documentación que es patrimonio nacional.

“Se licitó un proyecto y ganó un consorcio costarricense-dominicano, y tuvimos muchas discusiones hasta para fijarlos números de caracteres para la indexación, o sea duramos en negociación mucho tiempo. Terminamos la negociación, empezamos a trabajar. Todo fue muy consensuado”. Marie-France nos ubica en una primera fase de 2003 a 2007, después siguieron trabajando con el Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria que se extiende hasta 2011.

BASES DE DATOS MASIVAS

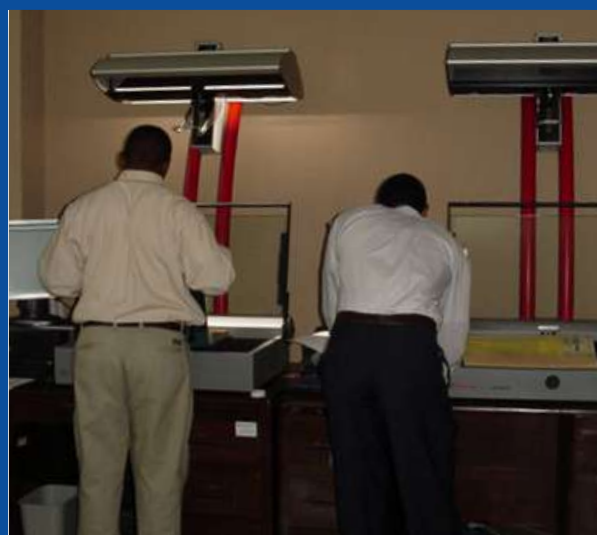
Se creó este departamento interno para realizar las Bases de Datos Masivas (BDM), mediante la clasificación, control de calidad, digitalización y organización de los documentos físicos, creando la base de datos digital a la que posteriormente los usuarios acceden a través de las Salas de Consulta.

- 1.- Limpieza, organización y catalogación de documentos físicos resguardando su integridad.
- 2.- Escaneo de documentos físicos: digitalización de los libros de Registro de Títulos.
- 3.- Indexación (digitación) de la información de documentos escaneados: se digitan los datos que permiten identificar y encontrar las imágenes correspondientes a los documentos digitalizados. Este proceso se realiza mediante una doble digitalización con el objetivo de identificar posibles errores. De esta manera los errores se reducen a su mínima expresión (en el caso de los campos más importantes, se ha logrado un nivel de calidad menor a 1 error por cada 10,000 entradas de datos).
- 4.- Publicación de la información en el SIRCEA para fines de que pueda ser consultada por los usuarios en las distintas salas de consulta.

Fuente: Revista El Judicial marzo 2010



Imagen de archivos destruidos.



Digitalización de libros con escaner Zeutschel en 2003.



Lo primero fue crear el equipo adecuado para proceder con el trabajo. Marie-France estaba como supervisora de calidad, armaron un equipo de unas 16 personas, con un indexador, un controlador de documentos, una administrativa, un ingeniero industrial, un informático... Personal muy depurado.

“Cuando entramos había una oposición dentro, había mucha corrupción. Uno caminaba sobre los papeles para encontrar algo. Me acuerdo que había una chica que andaba siempre en chancleta que había que darle 20 pesos para que consiguiera las cosas”, rememora Marie-France.

“Estaban los libros, si usted busca los registros de títulos y mensura, había archivos, gavetas con planos, con notas, con productos y libros de títulos y expedientes, era como la jaula, había una puerta, tú entrabas, pero al final el libro que se usaba para una consulta pública era el mismo libro que se usaba para calificar,” recuerda igualmente Jhonatan Toribio, actual Administrador General del Registro Inmobiliario. Todos los tribunales, todos los registros tenían su documentación en cada una de sus localidades y los archivos estaban segregados, sin ningún tipo de orden, no había prácticas archivísticas, no había herramientas tecnológicas y el personal no estaba capacitado. En esa época era todo manual.



Proceso de digitalización en 2003.



Imagen del archivo de mensuras catastrales en Distrito Nacional.

Hacia el Archivo Central

No había un control de los archivos. De esa forma realizaron una auditoría, recuperaron los libros que faltaban y ahí ya se retiró a todo el personal que no tuviera que ver directamente con el proceso. “Ya tuvimos el control de los libros. Nos dimos cuenta de que había muchas cosas que hacer, que había libros que habían roto a propósito, encontramos una funda de basura llena de pedazos de libros que habían roto para botar. Lo agarramos y reconstituimos los títulos”, narra Marie-France.

Acorde con la Ley General
de Archivo el Registro
Inmobiliario asume la
custodia de sus archivos y
no pueden ser enviados al
Archivo General de la Nación.

Empezaron a trabajar en el edificio del Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero hondo (popularmente conocido con el nombre de Feria, eco de a celebrada en 1955 por la dictadura) y fue un proceso importante de transición en el que hubo mucha rotación de personal, ya que debía quedarse aquel capacitado para aprender cómo manejar todos los documentos y que no se maltrataran. “Les enseñamos a tratar la documentación, a usar los guantes, por ejemplo, a reconstruir documentos, porque aquí habían reconstruido documentos con tape, y eso no puede ser, es una cinta especial que se debe usar, le exigimos al consorcio comprar esa cinta porque eso estaba en los términos de referencia,” cuenta Marie-Frances.

“

Definitivamente el inicio de todo fue la iniciativa de digitalizar todo lo que era la documentación del archivo que estaba física, de tener un mayor control de esa información, de que todo estuviera archivado de una forma que pudiera ser de más fácil acceso, porque en ese momento en el que yo entré en la institución que fue para ese programa los archivos eran físicos totalmente.

”

Karla de la Cruz, Asistente del Administrador general.



Proceso de levantamiento en el proyecto SIRCEA en 2004.

“

Todos esos procesos de transición son traumáticos y difíciles, pero los resultados están ahí. Ya ningún registrador volvería a un modelo anterior, ya ningún juez volvería a un modelo anterior, ya me llaman y me consultan.

”

Claudia Salas, encargada del Archivo Central

Entonces cada localidad tenía sus archivos. Este proyecto lo que hace es la centralización. “Se enviaba un analista, se hacía un levantamiento de inventario para ver más o menos los volúmenes que se manejaban. Todos los libros se traían para acá y toda la documentación histórica también se trajo para acá. Ahí se hacía ese proceso de recuperación”, narra Claudia Salas, encargada del Archivo Central y que participó en este proceso durante la ejecución de los programas. Empezaron a verificar tanto la imagen como la data y cómo ponían la documentación en las cajas con una serie de procedimientos que debían seguir.



Luego pasaron a mensura, era muy complicado encontrar los planos. Tomaron la decisión sobre unas famosas hojas grandes amarillas que nunca debieron estar ahí y las libretas, porque eran propiedad de los agrimensores.

Procedieron a trabajar con el personal de mensura, de registro y del área judicial. Fue un proceso arduo para lograr cambiar mentalidades y formas de trabajo. Se realizaron reuniones para informar y formar cómo se iba a trabajar a partir de ese momento. Hubo resistencia al cambio. Dudas de que el Poder Judicial pudiera realmente implementar una dinámica que funcionara, pero se pudo establecer una gestión documental en la que cada expediente se archivó con su código de barras adecuado pudiendo darle el seguimiento correcto, así como el cuidado de su integridad.

Al inicio fue bastante arduo, hay en la memoria de todo el mundo el primer lote de planos que duró seis meses para salir, seis meses. Pero poco a poco se logró la dinámica, “nosotros pedimos 1 sobre 10 mil el índice de calidad, significa que una falta sobre 10 mil se devuelve al lote. Pero por lo menos logramos que sea lo menos posible,” cuenta Marie-France.



Registro de Tierras de La Vega en 2001.



Registro de Tierras de Bonao en 2002.

6,5
millones de dólares
se invirtieron en
el proyecto del
Archivo Central
durante el PMJT.



El Magistrado Jorge Subero Isa junto a Marie-Frances Balasse.



Depósito del Archivo Central.

LA CAJA Y EL FOLDER

Claudia Salas explica que el número de arriba, por ejemplo 0662, indica el fondo, la Jurisdicción Inmobiliaria (actual Registro Inmobiliario), el órgano al que pertenece, sea Mensura Catastral, Registro de Títulos o Tribunales de Tierras. Y dentro de cada órgano, cada localidad.

El folder está identificado igual. Un código de barras. Si se extravía un folder, uno lo monitorea y sabe en qué caja va, porque el número de caja está en el código de barras del folder.

Por lo tanto, el documento está atado a ese folder, y ese folder está atado a esa caja. "Si yo encuentro un folder por ahí, puedo saber a qué caja pertenece. Todo está vinculado", apuntala Marie-France.

SIGAR: SISTEMA DE GESTIÓN Y AUTOMATIZACIÓN REGISTRAL

Es una base de datos registral construida a partir de las imágenes digitales de los originales de los certificados de títulos, que arma el histórico de los derechos registrados sobre un inmueble y materializar el folio real en formato digital.

Inicia en diciembre de 2004, y controla el 100% de los expedientes registrales, el proceso registral, incluyendo la investigación, se efectúa sin papeles para el 96.6% de las operaciones consolidadas desde el inicio y para el 100% de las Operaciones constituyendo 1.5 millones de registros para su uso.

SIRCEA: SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVOS

Opera desde mayo 2004. Incorpora la firma digital como mecanismo de seguridad y permite el acceso digital a:

717 mil imágenes de todos los planos de mensuras del país;

2.6 millones de imágenes de los libros de títulos; 1.5 millones de expedientes de los registros, y 1.1 millones de expedientes de los tribunales de tierras.



Retos

“Tenemos que destacar la centralización de los archivos históricos se realiza en 8 localidades. No solo se trabajaba la recuperación documental, se hizo un proyecto de limpieza de todos los objetos externos al documento, donde se levantó data y se ingresaron a un sistema tecnológico con índice”, apunta Claudia Salas.

Hacer este trabajo vino acompañado, continúa, de dos retos importantes, seguir dando el servicio a los usuarios finales al llevarse los libros en los que estaba el soporte de todos sus derechos, así como mantener el trabajo de los usuarios internos, es decir analistas, abogados, registradores, jueces que trabajaban sobre esos documentos. Y un segundo reto que era cómo mantener custodiada esa documentación física para asegurar su integridad.



Proyecto SIRCEA en el Tribunal Supremo de Tierra.

“La integridad era importante. Tuvimos que capacitar a todo el mundo, incluso hacer un entrenamiento de cómo limpiar un archivo, creando la figura del agente de conservación, limpiar y manipular una caja no es lo mismo que pasar un paño a una mesa”, describe Marie-France Balasse.

Es cuando se desarrolla el concepto de Archivo Central y el SIRCEA, Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos, sobre la base del E-Power que es un repositorio digital de los documentos: certificados de títulos, resoluciones, planos, sentencias y expedientes de los diferentes órganos, de forma que toda la investigación la haces sobre eso, se sigue trabajando y no se tiene que manipular físicamente el material. Desde mayo de 2004 el SIRCEA opera en las 8 localidades y fue realizado con doble digitación y control de calidad fundamentado en la norma ISO.

“

Tuvimos un problema grande en Higuey, cada vez que se consultaban los planos nos tumbaba el sistema. Hasta que nos dimos cuenta que había pasado el control calidad con unas imágenes demasiado grandes, más de 100 megas, entonces era muy pesado. Tuvimos que reducir las imágenes entre el de tecnología y yo, porque yo tenía que firmar todo era una forma de controlar la corrupción.

”

Anécdota de Marie-Frances Balasse



Registro de Tierra.



Proyecto SIRCEA en el Registro de Tierra en la Sede Central en 2004.



Proyecto SIRCEA en 2004.

Todo este proceso llevó un cambio de cultura organizacional que supuso un antes y un después del modelo de ejecución del registro de títulos, describe Salas, acompañado de una formación en manejo de herramientas tecnológicas, creación de nuevos puestos y protocolos para evitar regresar a las antiguas prácticas que maltrataban los documentos. Fueron trabajando localidad por localidad. “Necesitamos mantener este archivo permanente y poder suplir las solicitudes y responder en un tiempo prudente para que el proyecto tuviese éxito”, destaca Claudia Salas.

“El SIRCEA es un ejemplo de rescate de archivos públicos, la manera en cómo se ejecutó es la base en la que se puede hacer hoy en día, si eso no se hubiera hecho bien no hubiera habido posibilidad de hacer nada después ni ahora”, puntualiza Helder Tavárez.



Recuerdo que se convirtió en una verdadera algarabía cuando se imprimió desde una computadora el primer certificado de título, pues muchos decían que eso no era posible. Invertimos millones de pesos en ese proceso de reforma, antes de que se produjeran las erogaciones provenientes del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), tanto desde el punto de vista tecnológico, como desde el punto de vista de restauración y recuperación de la planta física.



Jorge Subero Isa.



Proceso de signaturación en 2004.

8 LOCALIDADES

En esta etapa se trabajó en ellas para lograr que la infraestructura fuera adecuada en los edificios y los documentos estuvieran bien custodiados y manejados.

La Vega
Puerto Plata
San Cristóbal
San Francisco de Macorís
San Pedro de Macorís
Higüey
Distrito Nacional
Santiago

+

- Adecuación de los espacios para los archivos.
- Separación entre empleados y usuarios.
- Aislamiento de la circulación de los magistrados por seguridad.
- Renovación de la infraestructura eléctrica y sanitaria. Climatización.
- Sistemas antiincendios.

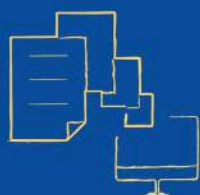


VIAJE DE LOS DOCUMENTOS



ARCHIVO ACTIVO

Se hace una solicitud, se recibe la documentación y esta llega al área de procesos comunes donde se registra.



DIGITALIZACIÓN

Toda la información se digitaliza. Cada producto tiene su sello correspondiente. Si es un título está disponible para retirarse físicamente, si es una certificación u oficio se envía de manera digital por correo electrónico.



GUARDA Y CUSTODIA

Una vez emitido el producto del expediente inicial pasa al archivo central donde se guardan y custodian.



ARCHIVO PERMANENTE

Una vez en el archivo central se convierte en un archivo permanente.

Disponible en la Unidad de Consulta si se solicita

Fuente: Anabelle Acosta

Archivos activos & archivos permanentes

En este proceso es la primera vez que se crea un archivo activo. “Es un archivo que está en cada localidad donde existe una oficina de servicio, que no depende de un registrador sino de un archivo central. Eso fue sumamente difícil, porque en sí el registrador en su condición de encargado de la oficina también es encargado de la documentación”, describe Salas. Fue todo un trabajo de logística para que fluyera la dinámica entre el archivo activo, el registrador y los colaboradores. El objetivo final era crear los archivos permanentes que reposan en el Archivo Central, una estructura que da servicio, responde a las necesidades de cada área a nivel nacional y se conecta con la plataforma donde no tienes el libro en la mano, pero lo tienes digital.

Y para los usuarios se desarrollaron las unidades de consulta, algo que marcó la diferencia en el servicio. La primera unidad de consulta se creó en 2004, un área donde los usuarios ya no iban a meterse al archivo a buscar sus papeles, sino que consultaban de manera digital.

Por lo tanto, el Archivo Central es el archivo permanente, todos los expedientes que son trabajados, no documentación activa que los órganos están utilizando todavía.



Servicios Técnicos Archivo Permanente en 2004.

Estos avances tecnológicos y organizacionales se traducían en hechos reales. Por ejemplo, desde una entidad bancaria podían acceder de manera remota a los servicios de registro complementario, certificados de título y mensura catastral y de esta forma confirmar la validez de los documentos, lo que otorga seguridad jurídica a todo el proceso.

Entonces el proceso se hizo localidad por localidad. Se intervenía, se traía la documentación, los libros se digitalizaban, se capacitaba a registradores, jueces y demás figuras implicadas en la nueva herramienta de trabajo y se creaba la unidad de consulta para los usuarios.

Y ya luego entran los sistemas automatizados para la ejecución del SIGAR, Sistema de Gestión y Automatización Registral.

Y la comunicación debe mantenerse fluida. De hecho, el Archivo Central todavía custodia la documentación de los tribunales y los sigue remitiendo hoy en día.



Sala de Consultas de San Pedro de Macorís en 2005.

CAMBIO EN EL TÍTULO

En este proceso se hizo un cambio en el papel y tamaño del título bajo la Resolución núm. 622-2007 del 4 de abril de 2007. “Era una sábana y muy complicando de doblar, entonces se decidió cambiar el formato al actual”, explica Marie-France. Incluso hubo que importar escáneres para digitalizar los certificados de títulos porque por su tamaño no había en el país ninguno en el que se pudiera hacer. Se refiere a los RPT 4, entonces se realizaron estudios, principalmente para el papel que debe cumplir unas reglas de seguridad muy estrictas para evitar las falsificaciones.



Imagen de un certificado de título de 1936.



Imagen de un certificado de título actual.

Michael Campusano, Gerente de Operaciones del Registro Inmobiliario, recuerda que para introducir la nueva papelería se tuvo que hacer una Plantilla de Textos Estándares, que era un macro de Excel en el que se digitaba para imprimir en el nuevo tamaño y papel similar al de un billete y con varios colores dependiendo si es un Certificado de Título, una Constancia Anotada, Registro Complementario o Registro de Acreedor.





Nueva oficina de Registro de Tierras en Barahona.



Registro de Tierras en San Cristóbal.

El Programa contó con un financiamiento de US\$10.000.000 otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo y una contraparte de la SCJ de ochenta mil dólares americanos.

De la modernización a la consolidación

Arribamos en esta historia a 2005 cuando finaliza formalmente el Programa de Modernización de la Jurisdicción Inmobiliaria. Pasos de gigante.

En septiembre de 2007, la revista El Judicial resumió en seis puntos lo que sería el corazón del PCJI:

- 1- El reordenamiento institucional y legal de la Jurisdicción de Tierras, con la ejecución y aplicación de la Ley núm. 108-5 de Registro Inmobiliario.
- 2- Introducción de tecnología en los levantamientos catastrales, en el registro, en la conservación de los documentos y en la transmisión de la información, sobre los derechos reales inmobiliarios.
- 3- Modernización del sistema catastral con la incorporación y construcción de un sistema cartográfico.
- 4- Mejoramiento de la infraestructura.
- 5- Desarrollo de las tecnologías que facilitan el acceso del público a la información sobre los derechos reales inmobiliarios que se encuentran registrados.
- 6- Programa de capacitación de todo el personal de la Jurisdicción Inmobiliaria con el propósito de fortalecer la competencia de dicho personal, permitiendo mejoras en los servicios y procesos.

Dicho esto, a modo de resumen, entramos en un periodo de transición en el que se gestionó un segundo préstamo con el Banco Interamericano de Desarrollo para llevar a cabo el Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria, PCJI, que abarcaría sus acciones desde 2007 hasta 2011.



Unidad de Consultas en la Sede Central.



Inauguración del edificio en Puerto Plata en 2005.

Tras el proceso de transformación y conceptualización que lleva a la creación de la ley 108-05, llega la entrada en vigor y pasamos, según Ridomil Rojas, a un proceso de adaptación y aprendizaje. “De identificación de las necesidades institucionales para crear la infraestructura que hoy tenemos y para que los profesionales fueran acostumbrándose”.

El PCJI buscaba, en esencia, crear las bases prácticas y reales para alcanzar una Jurisdicción de Tierras eficiente y transparente en sus funciones y hacer los ajustes necesarios para que el proceso de modernización se instaurara en todos los registros y tribunales del país.

De manera específica, buscaba “afianzar la modernización de la Jurisdicción Inmobiliaria de forma eficiente, transparente y sostenible, de manera que garantizara la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria”. En otras palabras, “la meta era completar la extensión de la reforma al resto del país y adecuar a la Jurisdicción Inmobiliaria para poner en vigencia plena la Ley de Registro Inmobiliario”. Al igual que la primera fase, lo ejecutó la Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana.

¿CÓMO SE PUSO EN MARCHA?

- Se realizaron actividades de capacitación y divulgación interna.
- Se realizaron consultorías para el perfeccionamiento de los sistemas de informática que fueron desarrollados durante el PMJT y la expansión de su implantación en todos los Registros y Tribunales del país.
- Se llevaron a cabo los diseños y la construcción de las edificaciones necesarias para el funcionamiento descentralizado del sistema en las oficinas no cubiertas en la primera etapa.
- Se realizaron las consultorías y las adquisiciones de equipamiento para adecuar el marco normativo y reglamentario, los esquemas operativos, los modelos de gestión y los recursos humanos para realizar las nuevas funciones que le asigna la LRI a la JI.



Unidad ejecutora local

Helder Tavárez, quien fuera Director del Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria, se incorpora a todo este proceso en 2007. El PCJI concluyó “con un resultado tangible de rescate de los archivos y una estrategia de cómo resolver el problema y había un consenso de que se requería más tiempo para afianzar las reformas, se suscribió un segundo préstamo en esta oportunidad por 10 millones de dólares y se conformó una Unidad Ejecutora Local que era una dependencia del poder judicial, ahí es donde yo me incorpore”.

Su tarea era la de ejecutar la ley que tenía nuevas figuras y cambiaba la manera operativa de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.



Registro de Tierras de Mao en 2009.



Registro de Tierras de Moca en 2007.

En este tenor, nos cuenta, se conformó un equipo local de técnicos que venían del programa anterior para dar una continuidad lógica al proceso. Se crea la denominada Mesa de Política de Operación de la Jurisdicción Inmobiliaria, una entidad inorgánica en la que estaban representados los tres órganos: los tribunales, mensura y registro de títulos en la figura de sus cabezas.

“Nos reuníamos periódicamente y se trataban todos los problemas de la implementación de la ley por los cambios que surgían en las operaciones de los órganos, entonces la mesa producía unos acuerdos que se plasmaban por escrito y se publicaban”, narra Helder Tavárez.

CONFORMACIÓN DE LA MESA

- Hélder Tavárez, coordinador.
- La magistrada Banahí Báez Pimentel, juez presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central del Distrito Nacional.
- Magistrado Juan Fernández juez del Tribunal Superior de Tierras de Santiago.
- El magistrado Fabio Guerrero Bautista juez del Tribunal Superior de Tierras de Departamento Noreste.
- Simón Familia como director nacional de la Dirección de Mensuras Catastrales.
- Wilson Gómez como director nacional de Registro de Títulos.
- La registradora de títulos de Distrito Nacional Rosabel Castillo.

Además, un juez del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Nacional que era rotable.

El objetivo siempre fue respetar el espíritu de la nueva Ley, pero de una manera que fuera aceptable para los operadores de los diferentes órganos, para que la asumieran con el convencimiento de que era la forma correcta de hacer bien el trabajo.

“En ese momento estábamos convencidos de que el modelo, que incluso la ley mantuvo, de que cada oficina fuese independiente y local eran inviable. En el caso de los tribunales por su naturaleza son de carácter local, pero en el caso de los órganos administrativos, mensura catastral y registro de títulos, al final el usuario lo que necesita es depositar y retirar y eso se reconoció muy temprano.”

Al entender esa realidad se pasó a desarrollar la estrategia para hacer operativo el sistema de forma más eficiente y cómo se podría garantizar el logro de los propósitos de la ley de una forma sostenible en el tiempo. Entonces lo que se define en aquel momento es que había que acercar el servicio a los usuarios, había que descentralizar, es decir, que el usuario tuviera la oportunidad de interactuar en el lugar de su conveniencia.

En lo que tenía que ver con la operación interna había que ver, en la medida de lo posible, cómo centralizarlo, es decir, no tener operaciones dispersas en el país entero si no centralizarlo en el lugar que existiese la capacidad para hacerlo.

“Entonces eso quedó muy claro desde un inicio, pero había que probar que eso iba a funcionar y los resultados están ahí.”

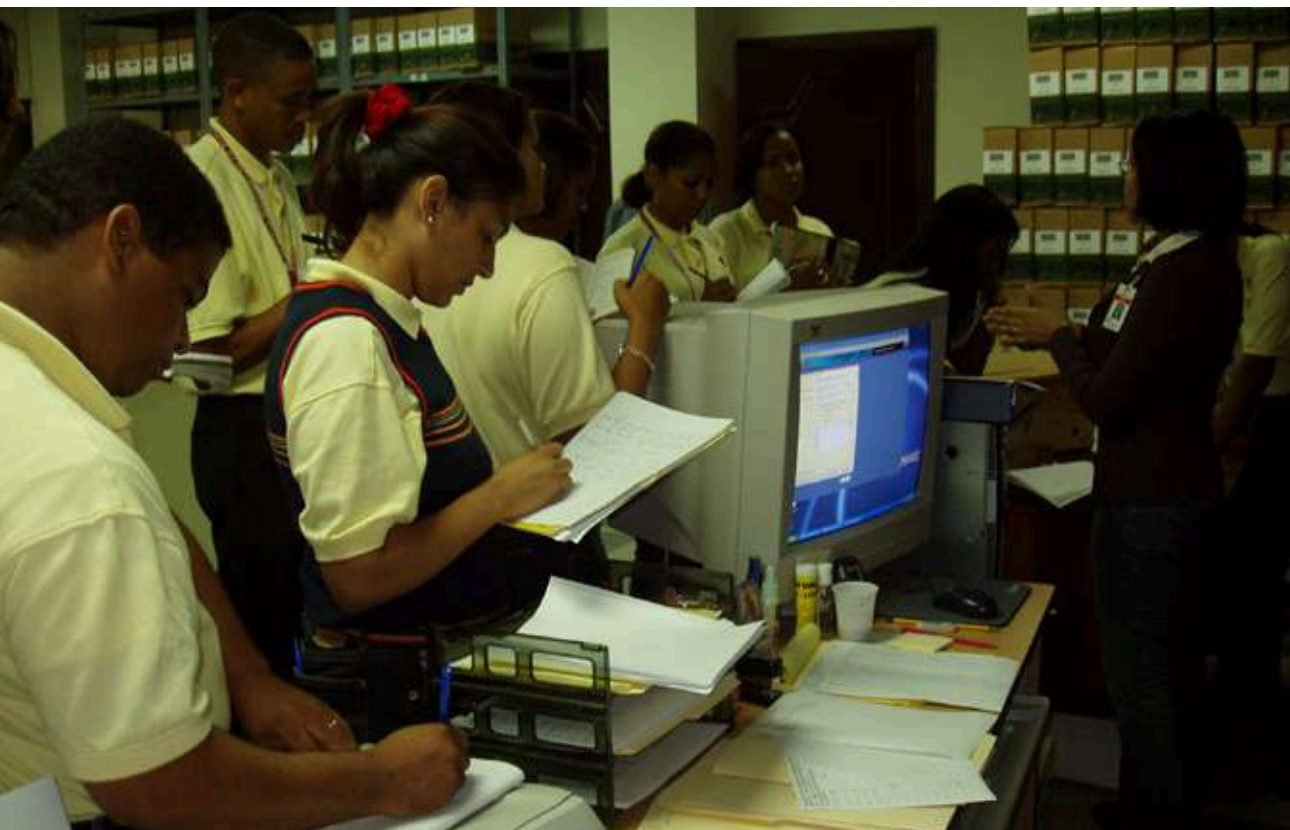
La razón por la cual ha habido una mejora continua es porque se dispone de la capacidad de operaciones centralizadas que es algo que existe en múltiples industrias. El poder depositar un trámite fuera de la localidad donde le corresponde naturalmente, “eso hoy se da por sentado, pero entonces era imposible y para lograrlo hubo que probar que se podía y en las discusiones internas fue uno de los grandes temas, entonces eso permitió un cambio significativo para el usuario que es la razón por la cual existe y al final facilita el acceso, reduce costos y mejora la posibilidad de brindar un mejor servicio”, acota Helder Tavárez.

Objetivos del Programa

Entre los principales objetivos que se marcaron en este programa de consolidación podemos destacar:

- Uniformar la prestación de los servicios en el ámbito nacional, ampliando la cobertura de los alcances de la reforma a todo el país.
 - Adecuar el marco normativo e institucional, la tecnología y las capacidades de los recursos humanos de acuerdo con la nueva Ley de Registro Inmobiliario.
 - Establecer mecanismos de coordinación interinstitucional con entidades gubernamentales con incidencia en la administración de inmuebles para asegurar un claro entendimiento de las implicaciones del nuevo marco normativo; que otras entidades puedan encontrar formas de utilizar la información generada para su propio beneficio; y la difusión pública de los beneficios de las reformas.
 - Además, la expansión de los sistemas informáticos Siset y SIRCEA y los nuevos modelos de gestión, de forma que se amplíe el alcance hasta los diversos órganos regionales de la Jurisdicción Inmobiliaria.
 - Poner en práctica mecanismos que permitan controlar y reducir el uso y expedición de constancias anotadas.
- +
- Establecer el Registro Complementario a escala nacional, lo cual permitirá eficientizar el conocimiento del estatus jurídico de los inmuebles y, en general, la publicidad de la información avalada por los Registros de Títulos.
 - Ampliar la cartografía de alta resolución existente.
 - Continuar el proceso de capacitación del personal de la Jurisdicción.
 - Mejorar la estructura de archivo de la Jurisdicción a escala nacional.





Visita de aspirantes a jueces en 2004

COMPONENTES DEL PCJI

Componente I: Consolidación y expansión de los sistemas informáticos y de gestión.

- Sub-componente 1 – Tecnología
- Sub-componente 2 – Infraestructura y Sostenibilidad Financiera de la Jurisdicción Inmobiliaria

Componente II: Apoyo al proceso de control y reducción de las constancias anotadas.

Componente III: Aspectos adicionales para la Implementación de la Ley.

Logros del PCJI

El Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria permitió ejecutar mejoras legales, tecnológicas y económicas en favor del sector inmobiliario del país. Para ello, se requirió fortalecer los sistemas informáticos de la estructura institucional de la JI, robustecer la gestión financiera y consolidar un mecanismo técnico-legal mediante una estrategia y un plan de acción para la regularización de las Constancias Anotadas.

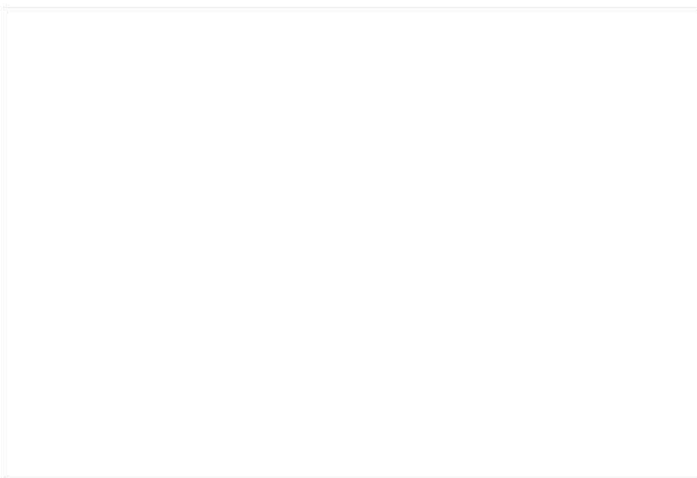
Se desarrollaron nuevas tecnologías tanto en materia de mediciones como en técnicas registrales y procedimentales.

Los resultados generados en el Programa se relacionan de forma directa con la capacidad instalada de prestar servicios y de contar con la infraestructura necesaria para ello, como también para lograr la efectividad en la aplicación de la Ley 108-05 que ha permitido acelerar el proceso del registro de la propiedad y la consolidación de la propiedad con el soporte de elementos legales y técnicos.

De manera concreta, vale mencionar:

- Digitalización del 100% de los libros de títulos, registros complementarios y de inscripción en todo el país, así como también las decisiones de tribunales (documentos protocolizables) y los expedientes y planos de mensura.
- Integración de la firma digital.
- Uso del GPS para la ubicación de las parcelas.
- Adquisición e instalación de las herramientas ePower y la herramienta eCapture, para digitalización, manejo y publicidad de todos los contenidos (documentos) de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria bajo la versión 3.6.
- Desconcentración jurisdiccional de la JI.
- Implementación de sistemas informáticos para el control y organización de archivos.
- Reducción de tiempo de trámites.
- Capacitación de jueces, registradores de títulos, directores, abogados ayudantes y técnicos de mensura y catastro.
- Fortalecimiento institucional de las direcciones regionales de mensuras y catastro.

Hay dos conceptos que en todo este proceso merece destacar porque suponen una novedad para el sistema registral de República Dominicana.



Función calificadora

El Reglamento General de Registro de Títulos, en su Artículo 43, define la función calificadora como *“La facultad que el Registrador de Títulos tiene para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias.”* El resultado se concreta en el acto administrativo de ejecutar o rechazar definitivamente la solicitud de inscripción, anotación o certificación y su documentación. El Registrador de Títulos es un intérprete autorizado de la legalidad del documento, y nuestro más alto Tribunal, la Suprema Corte de Justicia ha dicho que el Registrador es juez de la legalidad del documento que le es presentado.

El Reglamento General de Mensuras Catastrales en su artículo 25 establece la función calificadora por la cual todas las solicitudes de autorización y los trabajos presentados a consideración de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, deben reunir los requisitos exigidos por la Ley de Registro Inmobiliario, el presente Reglamento y demás disposiciones complementarias para que proceda su aprobación. Esta función es la responsabilidad del Director Regional de Mensuras Catastrales.



Registro Complementario

El Registro complementario al Certificado de Título es la compilación de todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes que afectan a un inmueble registrado. Por cada inmueble registrado en el Registro de Títulos, se habilita un registro complementario en el cual se asienta su estado jurídico.

Si se trata de porciones de terrenos avalados por Constancias Anotadas se hace un registro complementario por cada una de ellas. Y cuando un inmueble esté afectado al régimen de condominio, cada unidad funcional se tratará individualmente.

Merece destacar también como novedoso que contiene la identificación del Certificado de Título Original, indicando el número, libro y folio en el que se encuentra asentado, con indicación de su fecha de inscripción, así como identificación del libro, folio u hoja donde se consignaron las cargas y gravámenes que afectan el Certificado de Título o la Constancia Anotada según corresponda.



Registro Complementario de Santiago de 2008.



Registro Complementario de Cotui de 2022.



Sala de Consulta de Higüey en 2005

SALA DE CONSULTAS

Ya para estas fechas estaban activas las salas de consulta al público para que accedieran a la información registral a través de la base de datos digitalizada de la Jurisdicción Inmobiliaria. Entre los servicios ofrecidos: consultas de certificados de títulos, registros complementarios y expedientes de registro, consultas de planos y expedientes de Mensura Catastral, consultas de expedientes de los tribunales (previa solicitud de digitalización por parte de los usuarios), solicitud de digitalización de documentos (Registro de Títulos y Tribunales) a requerimiento de los usuarios, entre otros.

AJUSTES A LA LEY 108-05

Mediante la Ley núm. 51-07 se hicieron unas modificaciones a la Ley núm. 108-05, Podemos destacar las principales:

1. Se modificó el artículo 2 que establecía la composición de la Jurisdicción Inmobiliaria.

- Se eliminó la Comisión Inmobiliaria.

Los nuevos órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria pasaron a ser: Tribunales Superiores de Tierra; Tribunales de Jurisdicción Original; Dirección Nacional de Registro de Títulos; Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

2. Se modificó el Capítulo IV del Título II en sus Artículos 11 y 12, en el cual se explicaba la función de la Comisión Inmobiliaria.

- Con la reforma, ese espacio lo sustituye todo lo relativo al Abogado del Estado: ¿qué es y quién puede serlo?, cuántos habrá y sus funciones.

3. Se modifica el Capítulo VI del Título II sobre la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro en sus Artículos 15, 16 y 17.

- Al volver entrar en vigor la Ley 317 sobre el Catastro Nacional se modificó todo lo relativo a la Dirección Nacional de Mensuras

y Catastro que en lo adelante se denominará “Dirección Nacional de Mensuras Catastrales”. Asimismo, ocurre con las “Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro” que pasan a llamarse “Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales”. También se modifica el “Reglamento General de Mensuras y Catastro” por “Reglamento General de Mensuras Catastrales”. Lo demás se mantiene igual.

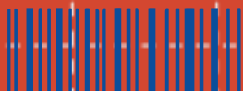
4. Se modificaron los Artículos 41 y 42 relativos a los inmuebles que se adjudiquen por primera vez y nuevos certificados de título producto de la transmisión de derechos reales.

- La contribución especial a pagar por inmuebles adjudicados por primera vez se redujo a cero punto cinco por ciento (0.5%), en vez del uno por ciento (1%) que se pedía anteriormente.

- La contribución para pagar por un nuevo certificado de título producto de la transmisión de derechos reales pasó a ser de cinco mil pesos oro dominicanos (RD\$5,000.00) ajustados por inflación, a diferencia del dos por ciento (2%) que se requería en la anterior ley.

DE LOGROS Y AVANCES





De logros y avances

Cambio cultural, institucional, de acciones y visiones. Llegamos a la conclusión de los programas de modernización y consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria y ya entramos en el fortalecimiento, logros y avances.

Ante la finalización del PCJI en 2010, ya se mostraban “resultados concretos que redundan en la oferta de un servicio más ágil, seguro y transparente, fortaleciendo la seguridad jurídica y con ello la confianza de nuestros usuarios.”



El auge de la industria inmobiliaria se vio impulsado por la eficiencia de los procesos en todas las áreas de la Jurisdicción Inmobiliaria. Había que seguir trabajando.

Tenemos la descentralización como punto vital en el caso de las tierras. Aquí ya vemos tres pilares: judicial, mensura y registral.

Los dos últimos pasan a ser órganos. “El tribunal es un órgano que tiene 5 tribunales superiores. Mensuras es un órgano que tiene una dirección regional por cada tribunal. Y registro de títulos tiene tantas oficinas de registro de títulos como de demarcaciones y demanda operativa. Pasamos de ser hijos a ser padres, eso fue en términos institucionales, esa fue la gran transformación”, describe Ridomil Rojas.

Y a partir de aquí entramos en un nivel de crecimiento donde se desarrollan diferentes proyectos como la ampliación de los servicios y de los canales y, sobre todo, de los servicios digitales. Igualmente se van organizando las estructuras de la Jurisdicción Inmobiliaria y la formalización del personal que venía del primer programa y tenía la experiencia y el tiempo. “Son recursos muy importantes para la institución, que han pasado por tantos procesos, que han visto cómo ha avanzado el Registro Inmobiliario de hoy que mantienen el valor, la esencia de lo que el programa de modernización buscaba”, resalta Karla de la Cruz, asistente del Administrador General.

Para ella, el resultado es que cada colaborador aporta su compromiso para que el usuario del Registro Inmobiliario tenga fácil acceso a su información, a la seguridad jurídica de cada documento que se entrega y eso impacta inminentemente en la economía del país. “Entonces entiendo que la mayoría de los que quedamos nos sentimos con ese compromiso institucional de mantener la continuidad. Porque de nada vale el esfuerzo que hizo el que vino anteriormente si el que viene no le da continuidad y ahí todo el avance se para.”



EN CIFRAS DE 2010

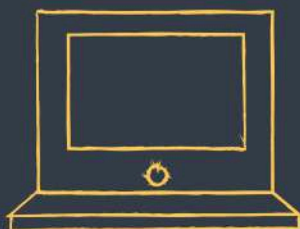


9,560

fue el total de libros de registro digitalizados (el 100% de los libros de título e inscripción a nivel nacional), abarcando todos los derechos registrados del país.



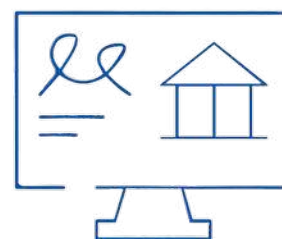
Más de **11 millones** de imágenes consultables de expedientes sobre materia inmobiliaria.



Salas de Consulta ubicadas en las **23 oficinas** del Registro de Títulos del país; especialmente la del Departamento Central, que contaba con **50 computadoras** y personal de asistencia, facilitando considerablemente los servicios de información a los más de **500 visitantes** que recibía a diario.

764,032

planos de mensuras de la
Jurisdicción Inmobiliaria disponibles
para consulta digital.



LA FIRMA DIGITAL

Mediante la resolución 135-09 del Consejo Directivo del Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones, INDOTEL, la Jurisdicción Inmobiliaria quedó integrada al sistema de firma digital nacional.



REGISTRO INMOBILIARIO: SERVICIO Y GESTIÓN



A partir del año 2016 crece la demanda de la sociedad por una respuesta eficiente y rápida de los procesos administrativos en el área registral que, al mismo tiempo, va ofreciendo más servicios y facilidades. De esta forma llegamos al último hito, según Ridomil Rojas, dentro de estos cien años que estamos narrando: la creación del Registro Inmobiliario.

Originalmente la Ley núm. 108-05 crea tres órganos: Tribunales, Mensura y Registro. Pero estos tres órganos no tienen un órgano de gobierno y como el usuario transita por los tres debía haber una forma de coordinación para una respuesta más efectiva y la forma fue “buscar la manera de organizarse en la parte administrativa, que es registro y mensura, y la administración en un órgano o una dependencia del Consejo Judicial”, complementa Ricardo Noboa, Director Nacional del Registro de Títulos.

De esta forma el Consejo del Poder Judicial, mediante la Resolución núm. 008- 2020 de fecha 7 de julio, crea el Registro Inmobiliario como una dependencia que coordina los órganos administrativos de la Jurisdicción Inmobiliaria y que responde a un nuevo modelo de gestión desconcentrado, que busca alinear la visión y misión de las direcciones de Registro de Títulos y Mensuras Catastrales para brindar servicios más ágiles, eficientes y oportunos.



Una resolución alineada con el Plan Estratégico Visión Justicia 20/24 y como un componente clave para proveer un servicio más cercano, eficiente y transparente a los usuarios de los órganos administrativos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Con esta reforma, “el Consejo del Poder Judicial establece un nuevo modelo organizacional que contribuye con la desconcentración del sistema, la separación de funciones y una apropiada asignación de niveles de responsabilidad, jerarquía y relaciones adecuadas entre las unidades operativas, lo que contribuirá a la eficiencia y sostenibilidad del Registro Inmobiliario”, explica Jhonattan Toribio Frías, Administrador General.

REGISTRO INMOBILIARIO: MISIÓN, VISIÓN, VALORES

Misión

Somos garantes de los derechos inmobiliarios y su registro, promoviendo un clima de confianza, el desarrollo económico, la seguridad jurídica y la paz social de la República Dominicana.

Visión

Ser una institución modelo orientada al usuario, innovadora, sostenible, ágil, transparente y que impulse el desarrollo del sector inmobiliario de la República Dominicana.

Valores

- Imparcialidad
- Conciencia funcional e institucional
- Vocación de servicio
- Integridad
- Credibilidad
- Transparencia

TÉRMINOS QUE NO DEBES OLVIDAR

¿Qué es un certificado de título?

Es el documento emitido por el Registro de Títulos y garantizado por el Estado Dominicano que acredita la existencia de un derecho real de propiedad y su titularidad sobre una parcela o unidad de condominio. Al inscribir el derecho de propiedad sobre un inmueble registrado, se genera a favor del propietario la capacidad de realizar operaciones jurídicas en el mercado inmobiliario. Dentro de operaciones jurídicas se destacan: los préstamos hipotecarios, las compraventas y el desarrollo de proyectos residenciales y comerciales.

Actuación registral

Es un proceso sometido ante el Registro de Títulos con la finalidad de constituir, transmitir, declarar, modificar y/o extinguir derechos reales sobre inmuebles; así como también aquel que imponga cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales.

Expediente

Conjunto de documentos depositados en el Registro de Títulos con relación a una o varias actuaciones registrales. La consulta de expedientes permite consultar en línea el estado actual de los expedientes.

Base del Sistema Registral

La base del sistema registral inmobiliario dominicano es el inmueble, sobre el que se realizan todos los asientos de inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes.

El inmueble registrado es toda parcela o superficie de terreno, con todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al suelo, individualizado mediante un plano de mensura con una designación catastral, sobre el que existe un derecho de propiedad registrado en los Registros de Títulos. Las modalidades de inmuebles son: parcela, unidad de condominio.



SERVICIOS RI

1

Consultas y Comparecencias

Mediante este servicio nuestros usuarios tienen la facilidad de realizar consultas o comparecencias virtuales con funcionarios del Registro Inmobiliario.

2

Citas Presenciales

Concertando una cita presencial elige el día y la hora para realizar el depósito y/o retiro de los trámites por ante cualquiera de nuestras oficinas a nivel nacional.

3

Oficina Virtual Registro de Títulos (Certificaciones)

Presentar los expedientes por ante el Registro de Título competente a través de la Oficina Virtual.

4

Consulta de expedientes

Consultar en línea el estado actual de los expedientes.

5

Consulta de productos

Mediante este servicio los usuarios pueden consultar el contenido de los productos emitidos por los órganos del Registro Inmobiliario, a través de su página web.

6

Consulta Parcelario Catastral

Visualiza las parcelas catastrales aprobadas y en proceso registradas en nuestro Sistema Cartográfico y Parcelario.

7

Depósito Desatendido de Solicitudes

Facilidad para depositar las solicitudes sin hacer fila.

8

Servicio de localización de inmuebles por designación posicional catastral (Localizador de Inmuebles)

Localizar un inmueble geográficamente mediante su designación posicional catastral.

9

Roles de audiencias

Verificar los roles de audiencias de los Tribunales de Tierras a nivel nacional.

10

Pre-control de expedientes

Pre-Controlar un archivo XML antes de presentarlo por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente.

11

Oficina Virtual para agrimensores

Presentar los expedientes por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente a través de la Oficina Virtual dedicada a los agrimensores.

12

Bitácora Inspecciones

En la práctica

El Registro Inmobiliario está conformado por:

- El Consejo Directivo del Registro Inmobiliario
- La Dirección Nacional de Registro de Títulos
- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales
- La Administración General del Registro Inmobiliario.

Hasta ahora la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y la Administración General de la Jurisdicción Inmobiliaria se visualizaban en un mismo nivel y no contaban con un sistema de gestión y coordinación integral ni de coordinación; adicionalmente sus gestiones administrativas, financieras y de recursos humanos tenían una dependencia directa de los órganos operativos del Consejo del Poder Judicial, lo que limitaba su capacidad de respuesta ante las necesidades propias.

El planeamiento, organización, administración y gestión del Registro Inmobiliario está bajo la dirección de su Consejo Directivo, que, además, es el responsable de definir y aprobar las políticas, estrategias y planes institucionales, así como de su seguimiento y evaluación.

El nuevo reglamento contempla la creación de un Consejo Consultivo, el cual está conformado por actores y relacionados del sector inmobiliario, con la finalidad de promover el establecimiento de planes de acción conjunta y colaboración intersectorial.

El Consejo Directivo del Registro Inmobiliario está encabezado por el presidente de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial e integrado por un miembro del Consejo del Poder Judicial, designado por sus pares, el director nacional de Registro de Títulos, el director nacional de Mensuras Catastrales y el administrador general de Registro Inmobiliario, que funge como secretario.

Una iniciativa que introduce de manera práctica la gobernanza que logra que haya “una coherencia en el funcionamiento de la jurisdicción, los tribunales son más del orden judicial y los procesos de mensura y registro son más administrativos. La gobernanza es cómo gestiono los tres órganos operativamente de forma eficiente”, acota la abogada Desiree Bariñas. Y aquí destaca la Administración General creada por el artículo 4 de la ley núm. 108-05 que funge de apoyo administrativo a todos los órganos.



Me he quedado enamorado de mí institución, enamorado de lo que tiene que ver con el área registral inmobiliaria. Grandes cambios han pasado, lo que tiene que ver con la norma, los reglamentos, las leyes y la modernización e ir adecuando la institución a los tiempos y a las exigencias que cada día se nos van presentando en los distintos registros de títulos. Eso ha significado para mí un crecimiento íntegro porque me ha complementado como profesional, como persona y como compañero aquí en el área.



César Dalmasi, analista jurídico, 13 años en la institución



ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL REGISTRO INMOBILIARIO

Control de Gestión

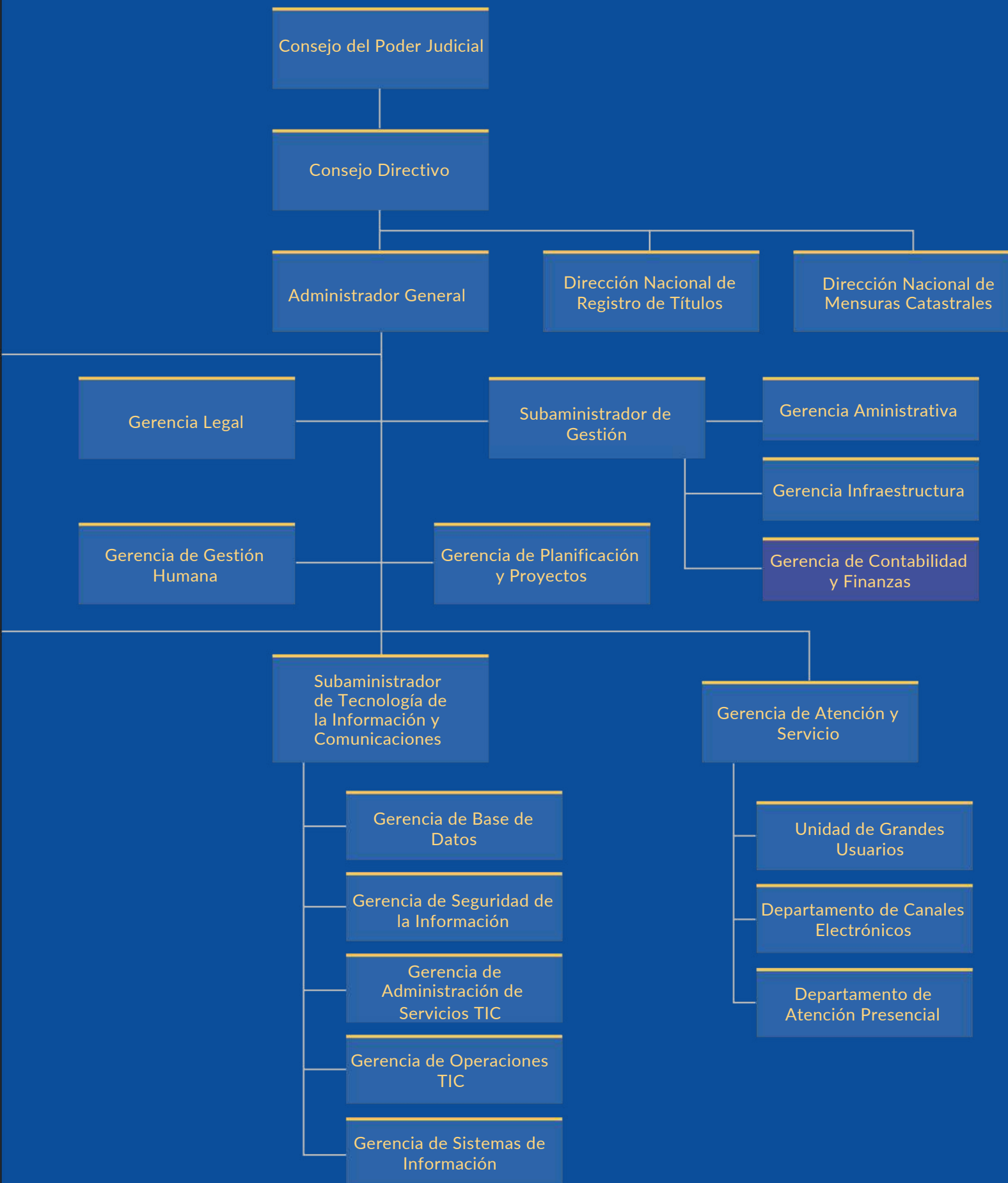
Gerencia de Operaciones

Departamento de Gestión
Documental

Departamento de
Procesos

Departamento Calidad

Departamento de Archivo





**JURISDICCION
INMOBILIARIA**
PODER JUDICIAL - REPUBLICA DOMINICANA



ADMINISTRACIÓN GENERAL

La figura del Administrador General se establece a partir de 2011 porque durante el PCJI contaban con un Director Ejecutivo.

La Administración General del Registro Inmobiliario se encarga del manejo de todos los servicios comunes y de carácter administrativo en cada una de las dependencias del Registro Inmobiliario, a través de la provisión de los recursos materiales y financieros necesarios para la realización de sus actividades.

La Administración General está encargada de canalizar el flujo comunicacional entre las sedes del Registro Inmobiliario ubicadas en las distintas provincias del país, con el propósito de producir la integración y coordinación de sus actividades para el logro de los objetivos institucionales.



LA DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

Qué es

La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria que ofrece el soporte técnico al Registro Inmobiliario en lo referente a las operaciones técnicas de mensuras. Su sede está en la ciudad de Santo Domingo y la encabeza un Director Nacional, quien es nombrado por el Consejo del Poder Judicial.

Qué hace

Su función es “coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, velar por el cumplimiento de la ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del reglamento General de Mensuras Catastrales.”

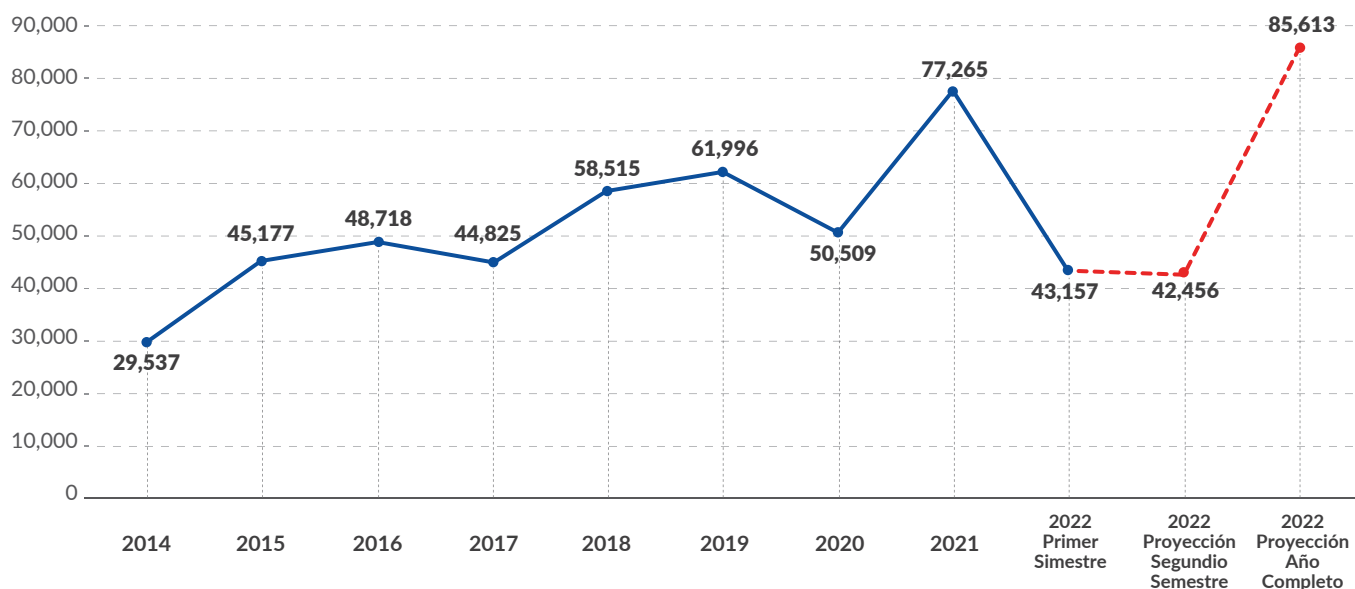
Entre sus funciones preponderantes se encuentran las de controlar, supervisar, auditar y aprobar los trabajos de mensuras y modificaciones parcelarias que deben ser sometidos a sus consideraciones en toda la geografía nacional.

Están vinculadas a un único Tribunal Superior de Tierras y a los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original conforme a la competencia territorial asignada a cada uno de ellos. Una vinculación referida a la determinación de competencia para fines de conocimiento de los recursos jurisdiccionales.

Su Reglamento

El Reglamento General de Mensuras Catastrales y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria Modificado por Resolución No. 628-2009 del 23 de abril de 2009.

MENSURAS CATASTRALES
COMPORTAMIENTO Y PROYECCIÓN DE INGRESO DE EXPEDIENTES
2014 - 2022



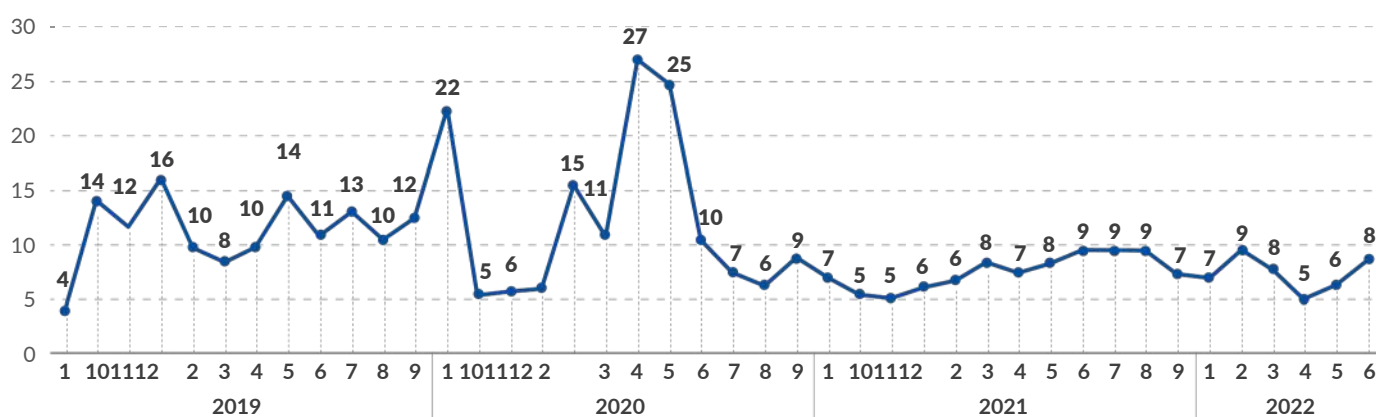
Las regionales

Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales son órganos subordinados a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, que cumplen con la función de controlar los trabajos técnicos (mensuras, modificaciones parcelarias, deslindes, división para la constitución de condominios, etc.), aprobando, rechazando u observando los mismos. De igual modo, se encargan de otorgar la designación catastral de las parcelas y unidades de condominio.

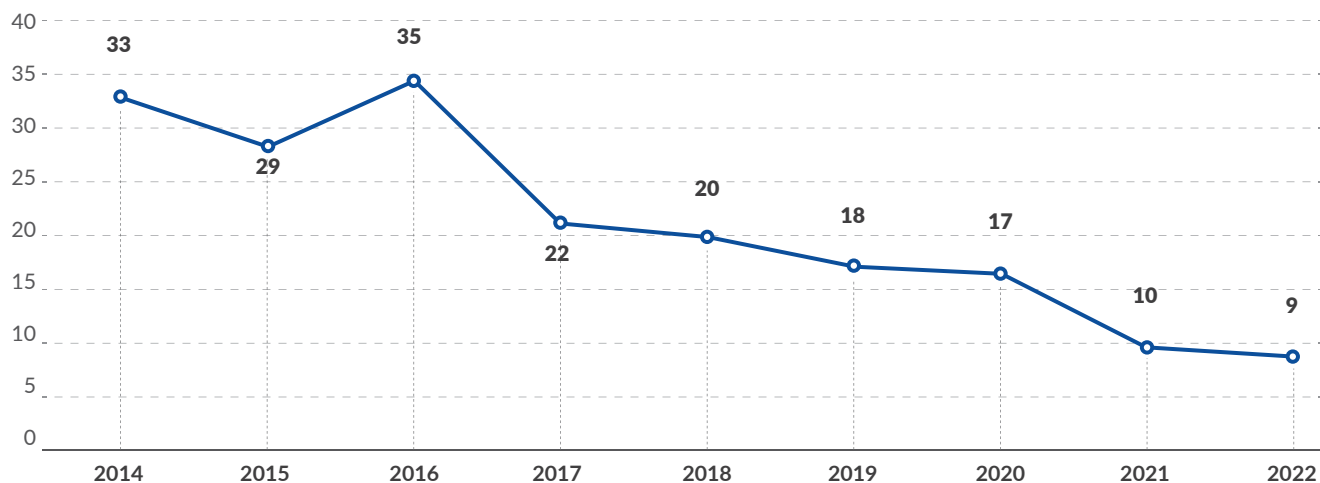
+

- Aprobar o rechazar las solicitudes de autorización de los trabajos de mensuras y modificaciones parcelarias.
- Aprobar o rechazar los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio presentados.
- Apoderar, dentro de los quince (15) días de aprobada la mensura, al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial de saneamiento.

MENSURAS CATASTRALES
DESLINDE - TIEMPO DE RESPUESTA PROMEDIO
PERIODO 2019 - 2022



MENSURAS CATASTRALES
COMPORTAMIENTO DEL TIEMPO PROMEDIO DE RESPUESTA DE EXPEDIENTES
2014 - 2022





Dónde

En la actualidad existen cuatro:

Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central

Con sede en el Distrito Nacional y competencia sobre:

- Distrito Nacional.
- Santo Domingo.

Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte

Con sede en la ciudad de Santiago de los Caballeros y competencia sobre las provincias:

- Santiago.
- La Vega.
- Monseñor Nouel.

- Santiago Rodríguez.
- Espaillat.
- Valverde.
- Puerto Plata.
- Montecristi.
- Dajabón.

Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste

Con sede en la ciudad de San Francisco de Macorís y competencia sobre las provincias:

- Samaná.
- María Trinidad Sánchez.
- Duarte.
- Sánchez Ramírez.
- Salcedo.

Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este

Con sede en el Distrito Nacional y competencia sobre las provincias:

- El Seibo.
- Hato Mayor.
- La Altagracia.
- La Romana.
- San Pedro de Macorís.
- Monte Plata.
- San Cristóbal.
- Peravia.
- Azua.
- Barahona.
- Bahoruco.
- San Juan de la Maguana.
- Elías Piña.
- San José de Ocoa.
- Independencia.
- Pedernales.

Profesionales

Agrimensores habilitados legalmente para el ejercicio profesional. Cuando ejecutan un acto de levantamiento parcelario, actúan como auxiliares de la justicia y quedan investidos de la condición de oficiales públicos. Los documentos que confeccionan en el campo, así como los que presentan para su control en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, dan plena fe de los hechos constatados y documentados por ellos, salvo prueba en contrario. Son los profesionales encargados de realizar las mensuras y las modificaciones parcelarias, esto es, cuando un propietario quiere subdividir, refundir o lotificar un inmueble.

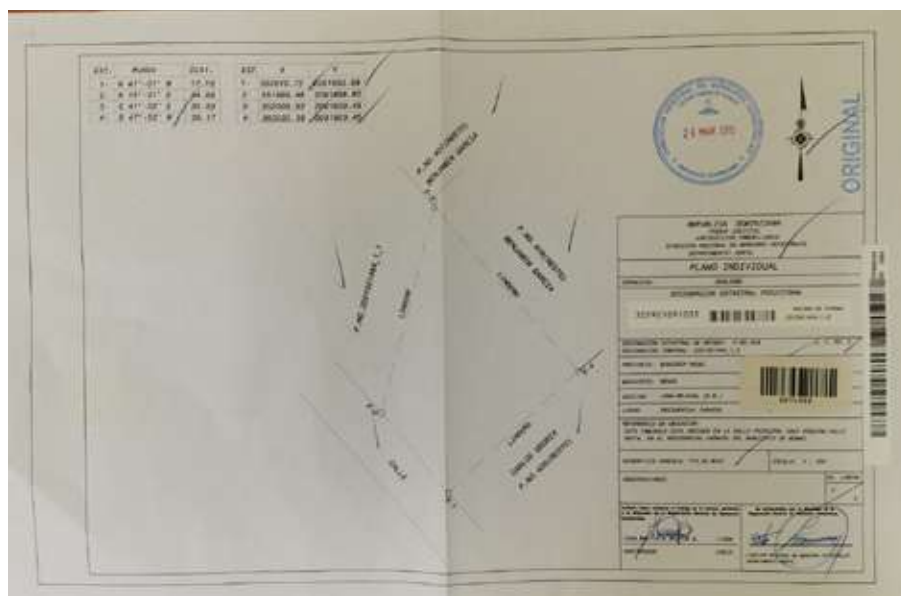
Cómo

¿Qué es la mensura?

La mensura catastral es el procedimiento por el cual se prueba la existencia del inmueble, se determinan sus límites, su forma y su ubicación; todo ello se documenta en el plano de mensura, y una vez aprobada la mensura, el plano pasa a ser el documento de identidad de la parcela.



Vista aérea de Jarabacoa.



Mensura catastral en donde se muestra un plano de Bonao en 2015.

TRÁMITES DE MENSURAS CATASTRALES:

- Actualización de Mensura
- Plano Definitivo
- Anulación Parcelaria
- Prórroga de Autorización
- Corrección de Mensura Desplazada
- Recurso Jerárquico
- Depósito de Documentos Físicos
- Refundición
- Deslinde
- Regularización Parcelaria
- División para Constitución de Condominio
- Saneamiento
- Solicitud de Autorización
- Modificación de Condominio
- Solicitud de Reconsideración
- Oposición a Expediente Técnico de Mensura
- Subdivisión
- Urbanización Parcelaria



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

Qué es

Es el órgano dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria que se encarga de supervisar, coordinar y regular el funcionamiento

de las oficinas de Registro de Títulos, velar por el cumplimiento de la Ley dentro de su ámbito de competencia y del reglamento General de Registro de Títulos. Tiene su sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y se encuentra a cargo de un Director Nacional, que es nombrado por el Consejo del Poder Judicial. En este sentido, conoce el Recurso Jerárquico contra las actuaciones de los Registradores de Títulos a nivel nacional.



Imagen de un certificado de título en Distrito Nacional.

Oficinas de Registro de Títulos

Los Registros de Títulos son oficinas a cargo de un Registrador de Títulos, supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos y sus funciones son registrar los derechos inmobiliarios, velar por la correcta aplicación de la ley dentro de su competencia y cumplir con todas aquellas funciones que se les asigne por la vía reglamentaria.

Qué hace

Se encargan de expedir los Certificados de Títulos, que prueban la existencia del derecho de propiedad, a los titulares de los mismos. Así mismo, realizan todos los asientos de cargas, gravámenes, transferencias y modificaciones parcelarias después del saneamiento, cancelando y expidiendo nuevos Certificados en los casos que fuera necesario. Están vinculadas a uno o varios Tribunales de Jurisdicción Original y a un único Tribunal Superior de Tierras.

Reglamento

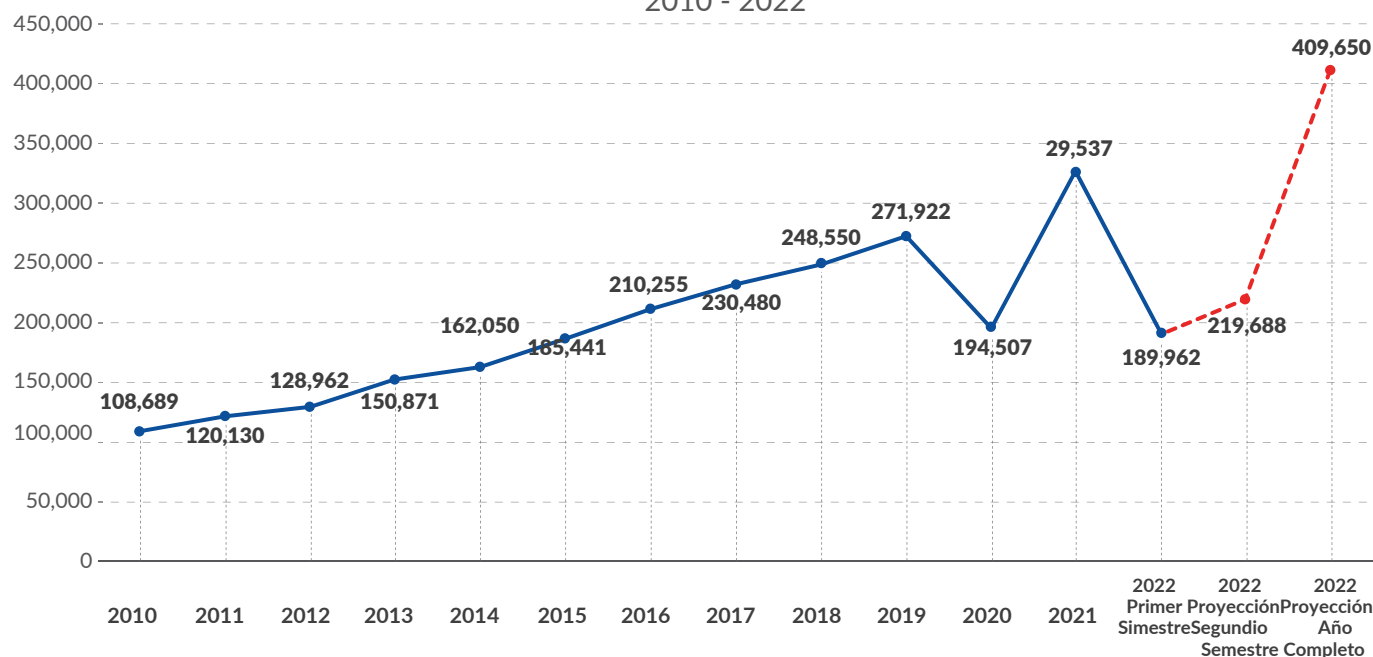
Reglamento General de Registros de Títulos Instituido por resolución núm. 2669-2009, de septiembre de 2009 con sus modificaciones.

Dónde

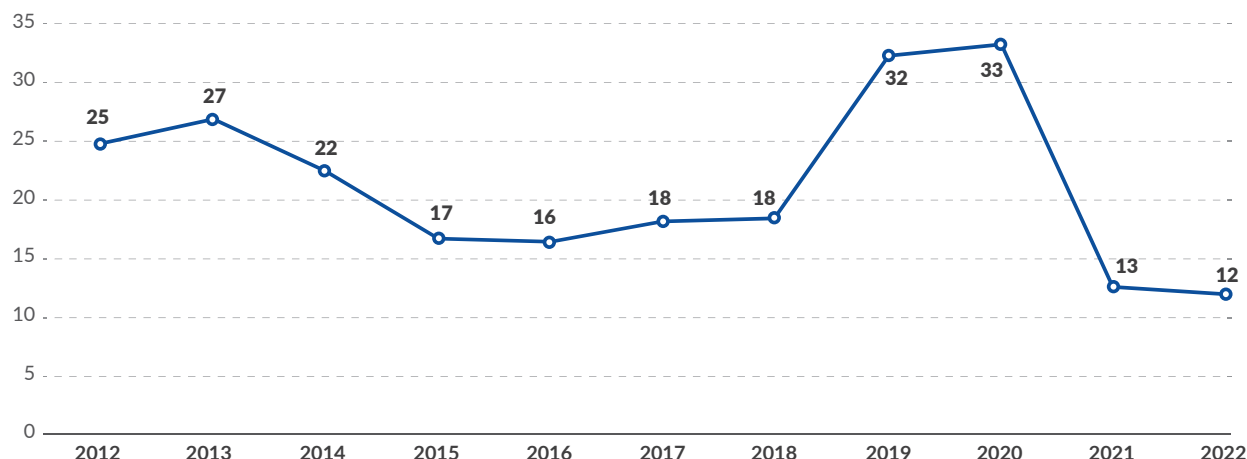
Actualmente existen veinticuatro (24) Registros de Títulos y dos (02) oficinas de servicios (CENAU-Punta Cana). En proceso de habilitación, se encuentran dos (02) más (Sambil y Azua). Cada Registro de Títulos cuenta con un registrador de títulos, personal de recepción, entrega y archivo activo.

Distrito Nacional - Sede Central	Moca, Espaillat	San Cristóbal
Baní, Peravia	Monte Plata	San Francisco de Macorís
Barahona	Montecristi	San Juan de la Maguana
Bonao, Monseñor Nouel	Nagua, María Trinidad Sánchez	San Pedro de Macorís
Cotuí, Sánchez Ramírez	Neyba, Bahoruco	Santiago de los Caballeros
El Seibo	Punta Cana, Higüey	Santiago Rodríguez
Higüey, La Altagracia	Puerto Plata	Santo Domingo
La Vega	Salcedo	
Mao, Valverde	Samaná	

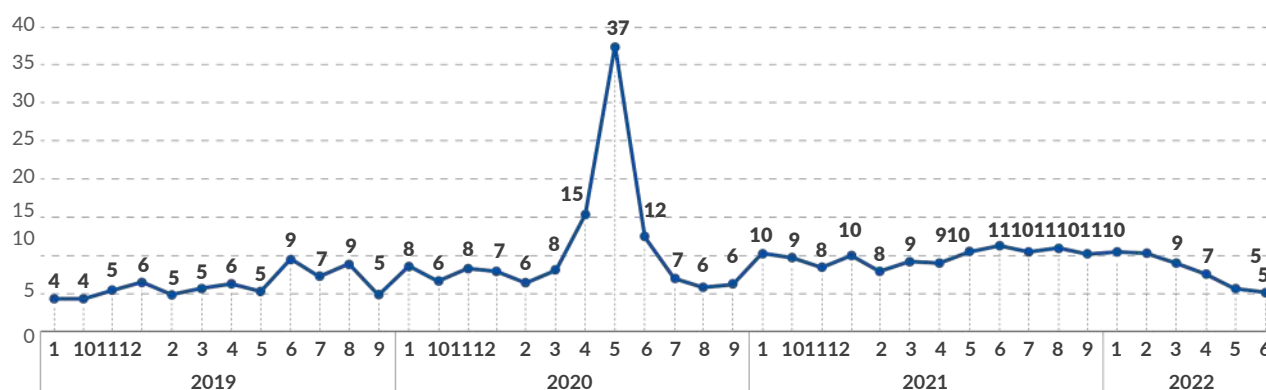
REGISTRO DE TÍTULOS COMPORTAMIENTO Y PROYECCIÓN DE INGRESO DE EXPEDIENTES 2010 - 2022



REGISTRO DE TÍTULOS COMPORTAMIENTO DEL TIEMPO PROMEDIO DE RESPUESTA DE EXPEDIENTES 2012 - 2022



REGISTRO DE TÍTULOS CERTIFICACIÓN DE ESTADO JURÍDICO - TIEMPO DE RESPUESTA PROMEDIO PERIODO 2019 - 2022



Quién

¿Qué hace un registrador de títulos?

Las principales funciones de los registradores de Títulos es cumplir con el ejercicio de la función calificadora sobre las actuaciones registrales y coordinar, dirigir, gestionar y supervisar el correcto funcionamiento del Registro de Títulos a su cargo.

En el proceso de calificación, el Registrador de Títulos cumple las siguientes pautas generales: 1. Valida que los documentos del expediente corresponden a la tipología depositada en el ejercicio de la rogación y cumplan con los requisitos legales exigidos para el mismo; 2) Comprueba la capacidad y calidad de las partes involucradas en la actuación; 3. Valida y aprueba la investigación, depuración del derecho y el tracto sucesivo del inmueble involucrado en la actuación registral, realizada por el Abogado Registral mediante las herramientas habilitadas; 4. Aplicación normativa vinculada al proceso rogado; 5) Evalúa las propuestas emitida por el Abogado Registral, con la verificación de los productos y su contenido, 6) Procede con la aprobación de la propuesta mediante la firma de los productos o devolución a la fase de precalificación.

GERENCIA DE APOYO REGISTRAL

Departamento operativo que pertenece a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, cuya función principal es la elaboración del análisis jurídico y la precalificación de las actuaciones registrales que ingresan a los Registros de Títulos a nivel nacional, a fines de generar proyectos sujetos a la calificación de los registradores de títulos en el ejercicio de sus funciones.

EL REGISTRO INMOBILIARIO DÍA A DÍA

Tecnología es transparencia

Virginia Alejo, subadministradora de TIC en el Registro Inmobiliario, destaca los avances tecnológicos que se han incorporado en los procesos de control de la mensura, además de implementar herramientas tecnológicas consolidadas en todas las sedes de registros de títulos.

“Aporta mucho a las operaciones, pero también a la transparencia, porque pasas de un proceso manual en unos libros en que el control lo tiene el personal a un proceso automático en las bases de datos auditadas por medio de la tecnología en donde tú trazas la eficiencia con la que se tramita ese expediente a nivel de procedimiento y de los tiempos. Con esa traza se valida que los servidores judiciales que trabajaron ese expediente utilizaron el procedimiento adecuado.”

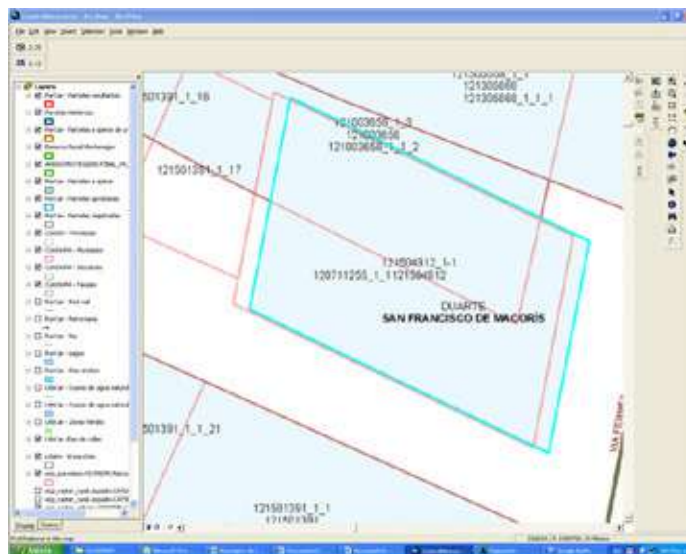
Al servicio del usuario

Como sabemos se implementa el Sistema de Control Cartográfico y Parcelario, SICYP 2.0, que ha ido evolucionando a lo largo del tiempo. Como nos describe Virginia Alejo, la primera versión mostraba el mapa y los agrimensores en base a sus conocimientos establecían la información. En la segunda versión que se maneja actualmente colocas el plano y la herramienta hace los controles en base al reglamento vigente y define los ajustes que hay que solicitar a quien sometió el expediente. “De eso básicamente se trata y puedes agilizar el control del trámite en mensuras. Anteriormente el proceso era muy manual y con mucha posibilidad de errores y muy poca traza”, describe Virginia Alejo.

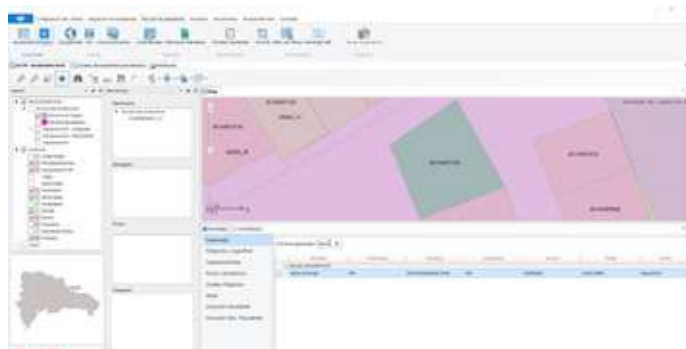
Una vez en el registro llega el Sistema de Gestión y Apoyo Catastral, SIGAC, con la incorporación de procesos de automatización se extraen datos desde mensura para que el SIGAC los reciba y se agilicen los procesos. Luego llega una fase de calificación a través de la conectividad privada, es decir, un enlace

desde las oficinas con el edificio principal, para agilizar procesos y la capacidad operativa ya que un registrador puede firmar de diferentes oficinas.

“¿Qué significa eso? Que tú puedes firmar desde cualquier provincia. Eso le aportó agilidad al registro de títulos de forma que tiene su equipo de registradores trabajando de forma consolidada para todos los registros de títulos.”



SICYP 1.0 (Sistema Cartografico utilizado hasta el 2016).



SICYP 1.0 (Sistema Cartografico utilizado actualmente).



Data y estadística

Durante el desarrollo de los programas de modernización y consolidación el manejo de la data de las estadísticas cobra importancia en todos los procesos. Como nos cuenta Michael Campusano, actual Gerente de Operaciones, quien comenzó como analista de operaciones de registro de título allá por 2008. “En aquel momento llevábamos las estadísticas en Excel, los expedientes eran manuales, los títulos grandes. Llevar la productividad de los verificadores, de los precalificadores, todo en Excel, y en base a esas estadísticas que llevábamos totalmente a mano se tomaban decisiones”.

Fueron introduciendo mejoras en los procesos. Por ejemplo, el precalificador hacía su plantilla y otro la digitaba. Comenzó a hacerlo el mismo precalificador y eso llevó a una reducción importante de expedientes. “Si no mides la productividad, no puedes controlar los resultados”, destaca Michael Campusano. Empezaron a medir y crear metas, tanto en mensura como en registro.

“Inmediatamente sé lo que ingresa sé lo que puedo producir, puedo tener un control, saber si me faltan personas, si tengo que aumentar la productividad. Y bajo esa premisa las demás áreas se fueron marcando”.

Para lograrlo empezaron a automatizar los procesos. “Primero fue si cada quien hace un expediente y un oficio de aprobación debemos hacer algo para pasar esa producción. Y entramos con los códigos de barra, y ahí estaba el código del usuario. Y empezamos con Access, con lector de código de barra, y ahí empezó la automatización”. De ahí pasaron a reportes de productividad de manera mensual, al ya tener un sistema conectado con una base de datos.

Operaciones

Actualmente Operaciones se encarga de que todo funcione en base a las metas de cada área, y se mantienen supervisando y analizando las estadísticas. Las herramientas que utilizan son mucho más avanzadas y con resultados fiables como Dashboard y Power Bi, trazan las estadísticas y actualmente tienen más de 30 dashboard en la página web de la institución que se pueden consultar en tiempo real ya que se actualizan de manera automática.

“Diseñamos esos dashboard que se conectan a los sistemas, entonces si yo sé lo que entra y lo que sale, sé lo que cada quien hace, entonces tengo un control y tengo estadísticas.” De esa forma si detectan cualquier anomalía en alguna de las áreas pueden realizar una reingeniería y trabajar la productividad y eficiencia directamente con ellos, sea individual, por órgano, por provincia. Todo lo miden.





A nivel de infraestructura

El Data Center del Registro Inmobiliario se implementó en el 2005, bastante completo a nivel de infraestructura para tener los servidores y el almacenamiento en un solo lugar. En una segunda fase, en torno a 2014, se pasó a automatizar a nivel nacional y para 2016 se hizo un diagnóstico de todas las operaciones del RI para identificar las necesidades de seguridad para implementar la oficina virtual y ofrecer servicios hacia el usuario final.

“Ese levantamiento identificó qué capacidades se necesitaban, fueron adquiridas, implementadas y están ahora mismo en uso de cara hacia nuestros servicios digitales y las herramientas que se usan para el teletrabajo,” describe Virginia Alejo.

Actualmente, están inmersos en ampliar la capacidad de la infraestructura tecnológica porque ya tienen 28 oficinas conectadas de manera digital, junto al Archivo Central. Para dar una respuesta eficiente están en el proceso de desarrollar una estructura híbrida. “Es una estructura donde tienes servidores en premisa con capacidad suficiente, servidores en la nube contratados con la empresa Microsoft y, además, un sitio alterno”, explica Virginia. De esta forma, los servidores están conectados y ofrecen una alta disponibilidad, seguridad y transparencia.

En 2019 iniciaron la implementación de la plataforma Office 365 que ha sido un componente de mucha efectividad para el Registro Inmobiliario porque permite al usuario comunicarse de manera virtual con la institución. No tiene que ir en persona sino que agenda una cita para verse con el funcionario que quiera tratar. Con eso han desarrollado un mayor acercamiento con los usuarios.

El otro gran avance son los servicios en línea disponibles en la página web. En mensuras ahora el usuario puede ubicar su inmueble de manera rápida a través de sus servicios en línea, e inclusive pudiéramos decir que puede hacer un precontrol cartográfico al momento de trabajar su trámite. Puede hacerlo a través de ahí de manera gratuita.

A la fecha, SIRCEA es el sistema utilizado para la publicidad de los documentos que son digitalizados desde el Archivo Central, pertenecientes a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria y es la herramienta utilizada para consulta de los contenidos digitales, en áreas de procesos importantes como la UAR (Unidad de Apoyo Registral), Revisión Mensuras, Registradores de Títulos y los Tribunales de Tierras. Para 2020 contaban con un total de 414 usuarios activos.

SERVICIOS EN LÍNEA RI

- Certificado
- Inscripción
- Consulta de trámites
- Descargar facturas
- Solicitud de citas
- presenciales Pago 100%
- seguro
- Consulta parcelario catastral
- Localización de inmuebles



Consulta de productos

Mediante este servicio se puede consultar el contenido de los productos emitidos por los órganos de Registro Inmobiliario a través de la página web www.ri.gob.do

Tipos de documentos para consultar

Certificado de Título (CT)
Constancia Anotada (CA)
Certificado de Registro de Acreedores (CRA)
Certificado Registro de Derecho Real Accesorio (CRDRA)



UNIDADES DE CONSULTA: POR EL USUARIO

Las Unidades de Consulta de la Jurisdicción Inmobiliaria constituyen la biblioteca digital de la Jurisdicción Inmobiliaria, espacio mediante el cual se cumple con el mandato de la ley 108-05 sobre la publicidad de todas las actuaciones y documentaciones recibidas y emitidas en los órganos de la institución.

En las Unidades de Consulta los usuarios acceden a toda la información importante que contiene un inmueble de su interés y están presentes en todas las oficinas de Registro de Títulos u oficina de servicio a nivel nacional. Dentro de los servicios principales que ofrecen las Unidades de Consulta están: consultas de documentos, solicitud de impresión, de digitalización y de copias certificadas. Actualmente hay 24 a nivel nacional.

Por dentro

Las Unidades de Consulta son una dependencia del Archivo Central, que guarda y custodia toda la documentación. Como sabemos el proceso comienza como un archivo activo, se digitaliza, guarda, custodia y pasa a ser un archivo permanente al que se puede acceder a través de esta biblioteca digital.

“Destacaría que la documentación se restablece en un formato manejable, la sistematización y concentración de las operaciones han sido muy positivos, logrado en este trayecto la cercanía con el usuario, proporcionarle las herramientas para que pueda hacer una solicitud desde su casa”, explica Anabelle Acosta, gerente de Atención al Usuario.

La documentación más antigua se va digitalizando a solicitud del usuario. A través de la oficina virtual se pueden realizar diferentes solicitudes, las entidades bancarias y gubernamentales tienen acceso, ya está en proceso el que pueda hacerlo el público en general abonando una tasa de costo por servicio.

LA CIFRA

Las Unidades de Consulta a nivel nacional tienen en torno a 16 mil usuarios semanales. Solo en el Distrito Nacional hay unos 300 diarios. 3 mil llamadas semanales y más de mil correos.

212

empleados en las
Unidades de Consulta

1,200

empleados en total

La pandemia

Fue retador, pero se reinventaron y aceleraron proyectos. “Creamos la parte de cita virtual, presencial, lo de la oficina de servicio, el paso a paso, los instructivos para que la gente sepa acceder a cada cosa, reforzamos la atención telefónica, nos acercamos al usuario que no podía salir, ellos hacían la solicitud y nosotros llevábamos el producto a la oficina que quedaba más cerca, para que fuera menos traumático para todos”, explica Anabelle Acosta. Hicieron promociones, webinars con los servicios y cómo usar la oficina virtual e, incluso, focus group con los usuarios más frecuentes para saber qué necesita la gente.

Durante el período de excepción, la Jurisdicción Inmobiliaria alcanzó la automatización del 100% de las oficinas de Registro de Títulos e implementó el teletrabajo en el equipo de analistas jurídicos, técnicos revisores y calificadores, además de los equipos de gerencia y supervisión.

Desde el 23 de marzo al 28 de junio de 2020 ingresaron unas 18,885 solicitudes, se precalificaron 35,612 expedientes y se calificaron 32,395. Adicionalmente, se implementaron los siguientes servicios en línea: solicitud de citas presenciales, depósito desatendido, acceso al parcelario catastral, y las comparecencias y consultas por canales virtuales.





La atención al usuario es un área neurálgica, nuestra razón de ser es servir. Y nuestros usuarios son los que hacen posible que estemos aquí, esa necesidad.



Anabelle Acosta, gerente de Atención al Usuario

El usuario tiene dos formas de usar el servicio: hace una cita y viene a una hora y día pautado, entra y se registra; y otra simplemente llega, toma su turno y de ahí lo envían a la casilla que le corresponde. Desde noviembre de 2019 los usuarios del sistema tienen el Servicio de Depósito Remoto a través del cual pueden tramitar desde el Centro de Atención al Usuario (CENAU) del Distrito Nacional, solicitudes de cualquier Registro de Títulos a nivel nacional y retirar el producto en el Centro de Atención al usuario o en el Registro de Títulos al cual pertenece el inmueble, de acuerdo a su elección. Esto aplica para Registro de Títulos y Mensuras Catastrales. En el caso de Mensuras Catastrales funciona en las Direcciones Regionales del departamento central (Distrito Nacional), norte (Santiago) y noreste (San Francisco).

TRÁMITE MÁS UTILIZADO

La Certificación del Estado Jurídico de un Inmueble, que es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se determina la inscripción y vigencia del contenido que recoge el duplicado del Certificado de Título e informa si existen o no cargas y gravámenes que afecten al inmueble en su registro.

PASO A PASO

1

El usuario debe tener la designación catastral del inmueble: datos parcela, solar, manzana.

2

Va a la Unidad de Consulta y puede visualizar: títulos, planos, expedientes de mensura, de registro y de tribunal (sentencias y resoluciones).

3

Para la consulta no hace falta usuario, para la oficina virtual sí hay que crearlo.

4

El usuario tiene la opción de venir a cualquiera de las oficinas a nivel nacional.

5

Puede hacer una cita desde el portal web, desde su casa para depositar cualquier solicitud, retirar un trámite, o si quiere una comparecencia con un registrador de título, director nacional, lo puede hacer desde su casa, vía Teams.

6

El usuario solicita su cita, viene aquí deposita su trámite.

7

Y con el número del expediente que se lleva, puede darle seguimiento por la web, llamar al centro de contacto, enviar un correo con el estatus de su expediente.



Tienen dos tipos de servicios:

- Uno que es con un referencista. Es la persona que asiste al usuario en la búsqueda.
- El usuario que se autoasiste porque sabe usar el sistema, sobre todo abogados y agrimensores.



CONSULTAS VIRTUALES

1 Ingresar a WWW.JI.GOB.DO e ir a la opción "Servicios" y luego "Servicios en Línea"

2 Selecciona servicio a utilizar, Ejemplo: Director Nacional de Registro de Títulos

The screenshot shows the website of the Jurisdicción Inmobiliaria. At the top is the logo and the text "Jurisdicción Inmobiliaria". Below it, under the heading "Director Nacional de Registro de Títulos", there are several service options, each with a "15 minutos" indicator. A red box highlights the "Director Nacional de Registro de Títulos" option, and an arrow points from step 2 to this box.

The screenshot shows a calendar for May 2020. The date "12" is circled in red. To the right of the calendar, a time selection grid is shown with various time slots. The "09:00 a.m." slot is highlighted with a red box, and an arrow points from this box to step 3.

3 Selecciona la fecha y horario de interés (de acuerdo a disponibilidad presentada en el calendario)

4 Completar información requerida

The screenshot shows a form titled "Agregue sus detalles". It contains several input fields: "Isabel Adames Dominguez", "isabeladamesd@gmail.com", "8096800000", and "Calle Independencia". To the right, there is a section for "Si tiene alguna solicitud especial, háganoslo saber. Muchas gracias." with a checkbox labeled "Seguimiento a estado de mi expediente depositado". An arrow points from step 4 to the first input field.

The screenshot shows a form titled "Proporcionar información adicional". It has a single input field labeled "Tema a tratar o Número de expediente (si aplica)" with the value "12339909999" entered. An arrow points from this field to step 5.

5 Completar información adicional



6 Da clic en Reservas



7 Espere un breve instante y aparecerá el siguiente mensaje. Dar clic en Aceptar

8 Aparecerá la siguiente pantalla indicando su reserva



9 Ir a su bandeja de entrada y verificar correo de confirmación



10 Ver correo de confirmación

En el correo que recibirá, encontrará el enlace para conectarse de forma virtual el día y hora pautadas.



VENTANILLAS EXPRES

2016

En el mes de marzo de 2016 se inauguró la “Ventanilla Express” de la Jurisdicción Inmobiliaria, con el objetivo de proveer de un trámite rápido, reducir los tiempos de respuesta y de traslado a las oficinas para la realización de los procedimientos inmobiliarios solicitados por los usuarios del sistema.

El Consejo del Poder Judicial mediante Acta Núm. 03/2016 de febrero de 2016, completada mediante el Acta Núm. 09/2016 de marzo de 2016, dispuso la creación de la Ventanilla Express de Mensuras Catastrales de la Jurisdicción Inmobiliarias.

“Esta ventanilla tendrá como objetivo lograr que los servicios que se ofrecen tengan un flujo que se corresponda con la demanda y expectativa de

agilidad, siempre que la documentación aportada cumpla con las normas previamente establecidas”. Palabras del presidente de la Suprema Corte de Justicia (SCJ) y del Consejo del Poder Judicial (CPJ), doctor Mariano Germán Mejía, durante la inauguración.

En una segunda fase que inició en abril se procedió a habilitar una plataforma virtual a través de la página web de la Jurisdicción Inmobiliaria que permitirá a los usuarios presentar los expedientes en formato digital, para ofrecerles una revisión integral previa antes del depósito físico de los mismos, con la finalidad de optimizar la calidad de los trabajos presentados y a su vez agilizar los procesos.

2017

El Consejo del Poder Judicial mediante Acta núm. 01/2017 de enero de 2017 y complementada con el acta 17/2017 del 17 de mayo del mismo año estableció la creación de las Ventanillas Express de Registros de Títulos de la Jurisdicción Inmobiliaria con el objetivo de ofrecer a los usuarios del Registro Inmobiliario un trámite rápido en los procedimientos inmobiliarios.

La Ventanilla Express abarca todas las operaciones propias de los Registros de Títulos.

En una primera fase se dio inicio a las ventanillas express para los registros de títulos del Distrito Nacional, la provincia Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y La Vega.

En cuanto al tiempo de respuesta, la idea es que los servicios para entrega al usuario sean realizados en un período de uno a 10 días, tomando en cuenta la complejidad de cada trámite.



Corte de cinta por Mariano Germán Mejía, presidente de la Suprema Corte de Justicia, en la inauguración de la Ventanilla Expres en 2016.



2018

Posteriormente en 2018, el Consejo de Poder Judicial mediante el Acta Núm.32/2018 del 12 de septiembre de 2018 incorporó al servicio de la Ventanilla Express de Registro de Títulos:

Adjudicación, cambio y denominación o transferencia social, hipoteca judicial provisional, hipoteca legal de la mujer casada, mandamiento de pago en virtud de la Ley núm. 189-11, mandamiento de pago en virtud de la ley núm. 6186, mandamiento de pago, modificación del régimen de condominio y de condominio en fase o etapas rectificación de registros relativos al estado civil, servidumbre que afecta parte de un inmueble, transferencias de mejoras.

Ventajas



- Reducción de tiempo de respuesta: A un mes de su implementación tuvo un promedio de respuesta de dos días para los expedientes sometidos al régimen de mensura.



- Para los casos que agotan las fases de revisión, observación y calificación dan una respuesta promedio de 6.3 días.



- El tiempo de respuesta promedio por parte de mensura una vez el expediente es depositado ronda los 2.1 días para recibir una primera respuesta.



Ese es el objetivo que persigue el Registro Inmobiliario. Que cada uno que salga, salga con una opinión correcta de nuestro servicio. Y que diga que aquí hay alguien que se compromete con el servicio. En verdad que la institución ha alcanzado unos niveles admirables en estos 15 años.



Yemmi Piña, Servicio Exprés,
15 años en la institución.



OFICINA VIRTUAL: A UN CLIC DE DISTANCIA

En 2018 se puso en funcionamiento la Oficina Virtual de Mensuras Catastrales, OFV, para el manejo de los contenidos digitales generados desde el sistema SURE, sistema que actualmente utilizan para la recepción, procesamiento y publicidad de los expedientes de Mensuras Catastrales, Tribunal de Tierras en el Distrito Nacional y los Registros de Títulos del Distrito Nacional y el Gran Santo Domingo.

La OFV es la plataforma tecnológica mediante la cual el Registro Inmobiliario pone a disposición de los profesionales habilitados una herramienta para la tramitación y gestión de los expedientes técnicos de mensura de forma virtual (online).

¿Cómo registrarte?

Debes enviar una solicitud de acceso a la OFV mediante un correo a la dirección: oficinavirtualmensuras@ori.gob.do con los siguientes datos: Nombre y apellido | Cédula | Correo electrónico | Provincia | Codia

Ventajas



- Menos tiempo de espera y filas.



- Sin necesidad de traslados.



- Mayor control y seguimiento.



- Servicio disponible las 24 horas del día, todo el año, desde la comodidad de tu casa u oficina.



- Acceso a la consulta de documentos públicos.

Consulta parcelario catastral

Mediante este servicio puedes consultar las parcelas catastrales aprobadas y en proceso de registro en el sistema cartográfico y parcelario.

Aquí podrás visualizar la información catastral georreferenciada del inmueble que quieres verificar y así asegurarte de la posición real de la propiedad de tu interés, puedes hacer la consulta ubicándote en un punto específico o colocando la designación catastral posicional en la barra de búsqueda.

UNIDAD DE GESTIÓN DOCUMENTAL

Como una forma de facilitar el trabajo de mensura y registro se creó un centro de distribución o unidad de procesos comunes, actualmente Unidad de Gestión Documental. Es el centro donde se toman todas las digitaciones a nivel nacional y se hace el escaneo de forma centralizada y se redistribuyen los expedientes en función de la necesidad. Cuando ya culmina su proceso se envían al Archivo Central. "Hay un control mayor, más seguridad, más seguridad jurídica también, a nivel de eficiencia", destaca Michel Campuzano.

MAPAS Y MEDICIONES

El SICYP funciona sobre una base cartográfica digital, que puede ser constantemente actualizada sin necesidad de rehacer los soportes con cada actualización y la cantidad de información de cada parcela está almacenada en una base de datos que puede ser consultada en cualquier momento desde el mismo sistema.

Al estar georreferenciadas las parcelas, la incorporación al SICYP se hace de forma automática en el lugar que le corresponde, obteniendo de esta forma un registro parcelario continuo de todo el país y que es un reflejo de la realidad geográfica y parcelaria del territorio, contribuyendo de una forma más adecuada a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

En la Red Geodésica las estaciones tienen una función activa pues, además de proporcionar sus coordenadas, también se utilizan los datos derivados en ellas de las observaciones satelitales. Los usuarios, al momento de planificar y ejecutar cualquier levantamiento con equipo GPS pueden contar con por lo menos los datos de dos estaciones precisas a su disposición.

En esencia, la Red de Estaciones Permanentes capta sin interrupción, las 24 horas del día, todos los días del año, las señales de los numerosos satélites que integran el Sistema Global de Posicionamiento (GPS), lo cual permite situar la posición exacta de cualquier punto sobre la superficie terrestre.





“

Mi trabajo es muy importante porque lo veo para futuro, para mi preparación personal y he aprendido mucho de cómo se manejan las herramientas que usamos en campo y cómo se deben hacer correctamente los trabajos a la hora de presentarlos a la institución. Por ejemplo, cuando vamos al campo es frecuente que los agrimensores no coloquen adecuadamente los hitos y eso nos define a nosotros qué tan bien está hecho el trabajo, qué tan buena está su ubicación y qué parámetro de precisión pudo haber usado. Entonces eso es algo sencillo, pero es muy importante a la hora de realizar las mediciones.

Este trabajo conjuga dos facetas que son muy importantes: el trabajo de campo y el trabajo de gabinete, como le llamamos, el trabajo de oficina. Entonces la combinación de los dos hace que previo a ir a un descenso, a una verificación de cualquier expediente hagamos un estudio en la oficina, luego vamos al campo con una idea predeterminada de lo que vamos a hacer y ejecutamos. Después regresamos otra vez al gabinete a elaborar el informe.

”

Ciro Pérez Figueroa, inspector.

UTM

En República Dominicana trabajamos con todos los sistemas de satélites, depende el equipo que se utilice. El más básico es el Sistema de Posicionamiento Global (GPS), un servicio propiedad de los EE. UU. que proporciona a los usuarios información sobre posicionamiento, navegación y cronometría. Pero también están los satélites chino, europeo y ruso. “El conjunto de todas las constelaciones que a través de unos equipos reciben información de cualquiera se llama GNSS”, describe Ridomil Rojas.

Esto es Sistema Global de Navegación por Satélite (Global Navigation Satellite System), y se refiere a todos los sistemas de navegación por satélite existentes en la actualidad, tanto el GPS Norteamericano como el GLONASS ruso, el GALILEO europeo o el BEIDOU chino. Esta constelación de satélites emite rangos de señales que se usan a nivel global para el posicionamiento o localización de cualquier espacio del globo terráqueo y de esa manera establecer las coordenadas geográficas.

En nuestro país, explica Ridomil, lo importante es el sistema de coordenadas que utilizamos. “Y ese sistema de coordenadas se llama UTM, Universal Transversal de Mercator, un sistema de coordenadas de proyección plana que, por nuestra ubicación entre los trópicos, es el que mejor se adapta a nosotros.”

Este sistema de coordenadas planas realiza modelos que se ajustan de manera particular a cada zona de la tierra que, como sabemos, tiene forma de esfera. “Esos modelos se llaman Datum, el que más se ajusta a la parte de la tierra en la que nosotros estamos se llama WGS 84, World Geodetic System, del año 1984 diseñado por científicos estadounidenses. La combinación del sistema de coordenadas UTM más el dato WGS 84 es el lenguaje de coordenadas que nosotros extraemos de los GPS.”

Llega el dron

Comenzaron con el uso de estaciones totales y los GPS conectados a los satélites, de esa forma se establecían puntos estacionarios fijos para realizar la movilización cinética con la estación total, nos cuenta **Ciro Pérez Figueroa**, inspector. Actualmente con el desarrollo de la tecnología, los equipos GPS ya hacen las dos funciones estática y cinética, solo se usan las estaciones totales si el terreno presenta alguna dificultad por ejemplo que haya muchos árboles y la recepción satelital con los GPS no es tan buena ya allí utilizamos la estación total.”

También ya se ha incorporado al trabajo del inspector el uso del dron para la verificación principalmente. Realizan el levantamiento presencial y se auxilian del dron fotogramétrico para realizar una foto satelital bien georeferenciada y de esa forma establecer bien los linderos de las propiedades.

“Ahora cómo hacemos el proceso de las fotos; colocamos puntos GPS fijos en el campo y tomamos esas coordenadas y ponemos marcas visibles, entonces ya georeferenciada esa fotografía que se tomó con el dron, con los puntos ya establecidos anteriormente con el GPS, ya con esas marcas los llevamos a las coordenadas reales.”

Llega el dron

Comenzaron con el uso de estaciones totales y los GPS conectados a los satélites, de esa forma se establecían puntos estacionarios fijos para realizar la movilización cinética con la estación total, nos cuenta Ciro Pérez Figueroa, inspector. Actualmente con el desarrollo de la tecnología, los equipos GPS ya hacen las dos funciones estática y cinética, solo se usan las estaciones totales si el terreno presenta alguna dificultad por ejemplo que haya muchos árboles y la recepción satelital con los GPS no es tan buena ya allí utilizamos la estación total.”

También ya se ha incorporado al trabajo del inspector el uso del dron para la verificación principalmente. Realizan el levantamiento presencial y se auxilian del dron fotogramétrico para realizar una foto satelital bien georeferenciada y de esa forma establecer bien los linderos de las propiedades.

“Ahora cómo hacemos el proceso de las fotos; colocamos puntos GPS fijos en el campo y tomamos esas coordenadas y ponemos marcas visibles, entonces ya georeferenciada esa fotografía que se tomó con el dron, con los puntos ya establecidos anteriormente con el GPS, ya con esas marcas los llevamos a las coordenadas reales.”



“

Entré a la Unidad de Cartografía siendo arquitecta y en el proceso siempre me llamó la atención la parte de la tierra. Tuve esa oportunidad e hice la carrera de agrimensor, porque realmente me gusta, el trabajo del campo, la medición, aunque suena trabajoso me gusta. Me gusta investigar mucho.”

”

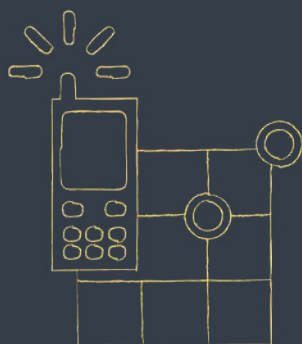
Yuri Ceballos de Cruz,
Operador Gis 1 de la Unidad
de Cartografía





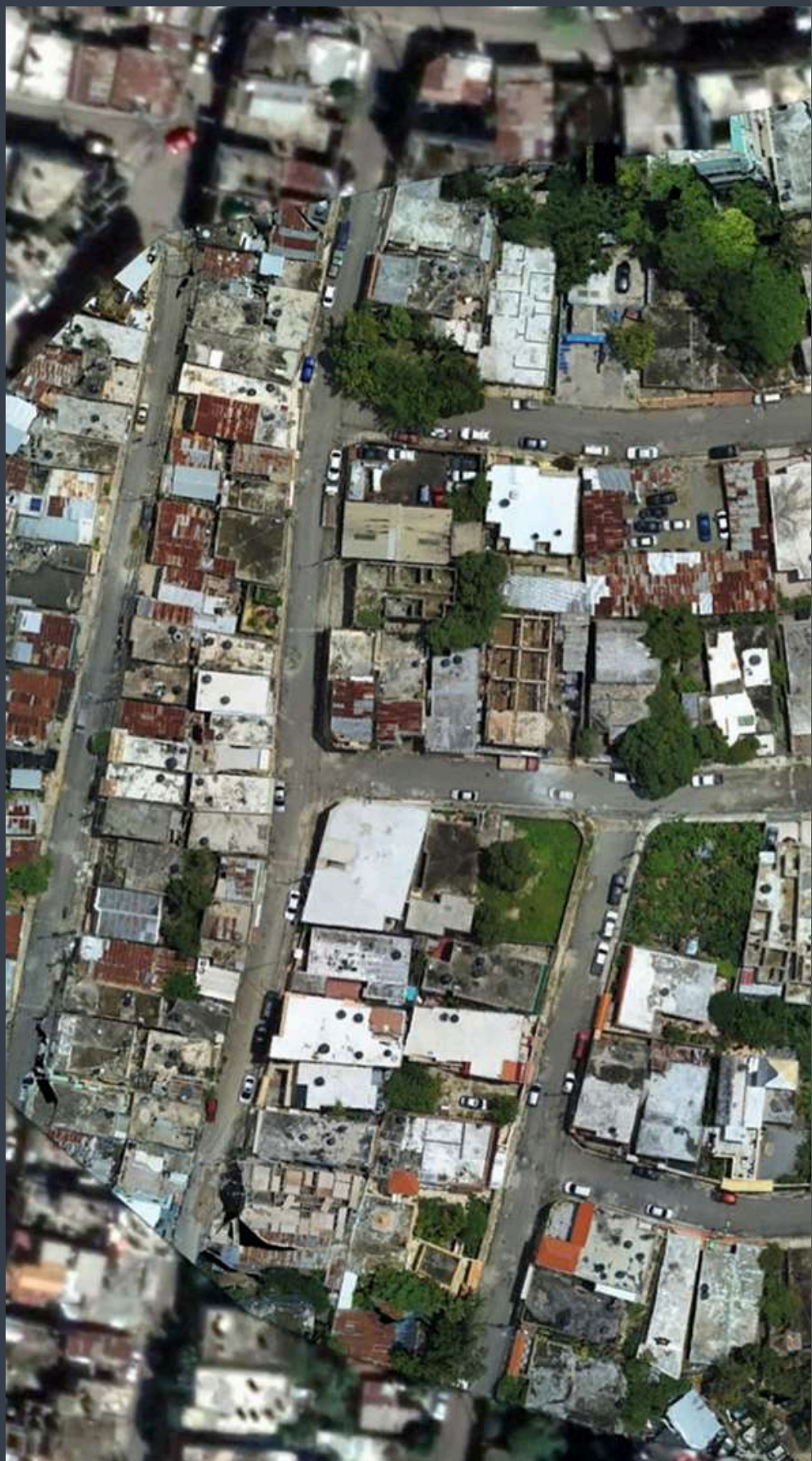
DRON FOTOGRAMÉTRICO

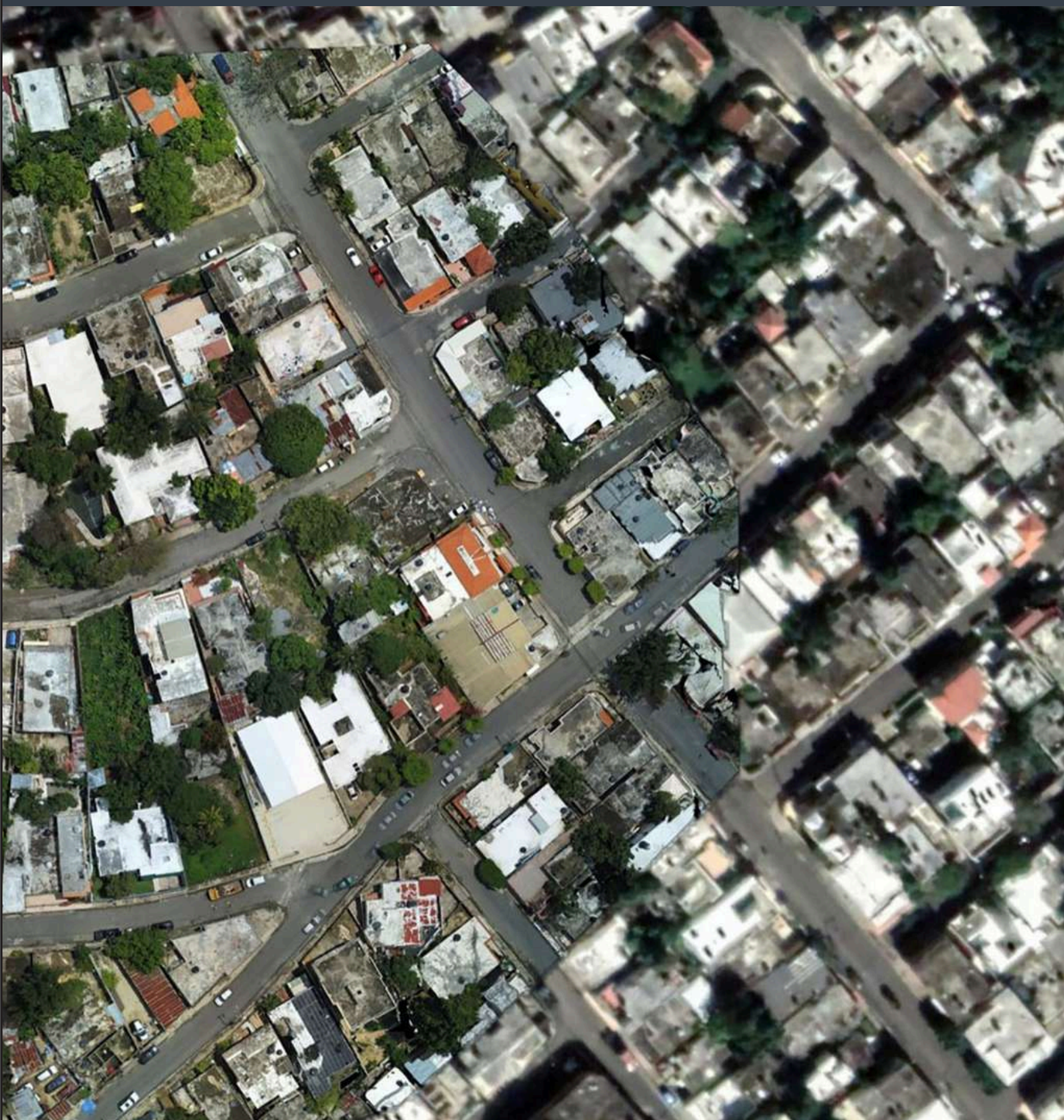
Esta técnica nos permite conocer las propiedades geométricas de un objeto o una superficie a partir de la información obtenida a partir de varias imágenes con información redundante.



UNIDAD DE CARTOGRAFÍA

Esta unidad se encarga de analizar las ubicaciones de las parcelas trabajando con planos. "Hay un área que digitaliza todos los planos existentes a nivel nacional, los planos generales que son los que nos dan la ubicación de varias parcelas, y los individuales que tienen información más específica," describe Yuri Ceballos de Cruz, Operador Gis 1 de la Unidad de Cartografía. Reciben solicitudes del departamento de revisión para realizar informes si procede o acciones como saneamiento si se va a registrar por primera vez, en caso de ser un deslinde ya se maneja como un requerimiento.





Vista aérea del sector Cacinto en Santo Domingo Este.



UN DEPARTAMENTO CLAVE: EL ARCHIVO CENTRAL

El Registro Inmobiliario entiende la posición del archivo frente a la institución en todo el sentido de la palabra. Entiende qué es gestión documental y lo hace todo el entramado de colaboradores, comenzando con el Administrador General. Así lo considera Marie-France Balasse.

Es un departamento que interviene en todas las áreas con un trabajo activo, no pasivo. Mantienen un contacto directo con tecnología al ser el vínculo entre lo tecnológico y lo documental. La comunicación es muy directa.

“Yo no trabajo en el centro que recibe la documentación de manera directa, pero ahora mismo tengo la información de cuánta documentación está entrando a diario y cuántos archivos activos se manejan. Formamos parte de la vida de ese documento”, explica Claudia Salas, encargada del Archivo Central.

¿El futuro? Que la información se gestione y se custodie de manera electrónica. Un reto importante, esta transición hacia un mundo digital que sea transparente, interoperable con otras áreas, tenga trazabilidad y seguridad. “Hay que quitar el miedo a

LA CIFRA DEL ARCHIVO

Más de 5 millones. 200 mil cajas.

SIRCEA ACTUALMENTE

Para 2020 había procesadas un total de 38,105,926 imágenes, representando esto un total de 12,497,222 documentos; mientras que en SURE contamos con un total de 2,974,052 documentos públicos (unidades documentales).



HITOS EN 100 AÑOS

Primero

1ro de julio de 1920 fue dictada la Orden Ejecutiva No. 511, publicada en la Gaceta Oficial No. 3138 que insta el Sistema Tipo Torrens y crea el Tribunal Superior de Tierras.



Imagen de la Orden Ejecutiva N° 511 publicada en la Gaceta Oficial No. 3138 de 1920. Fuente: Archivo General de la Nación.



Tercero

Cuando la Orden Ejecutiva No. 511 pasa a la Ley de Registro de Tierras número 1542 del 7 de noviembre de 1947 dictada por el Congreso y promulgada por la presidencia de la República que contribuye al fortalecimiento institucional.

Quinto

En los años 70 se produce el segundo gran movimiento de la población desde las áreas rurales a las ciudades con el nacimiento de los barrios clásicos cuya formación no se hizo ordenada y traería problemas de tierra en las décadas posteriores.

Ciudad Trujillo años 50. Fuente: Ciencias Sociales Álbum de Oro de la Feria de la Paz y Confraternidad del Mundo Libre.

Cuarto

Urbanización del Gran Santo Domingo con la creación de los sectores clásicos desde finales de los 40 hasta finales de la pos dictadura en los años 70.



Ciudad Trujillo años 50. Fuente: Ciencias Sociales Álbum de Oro de la Feria de la Paz y Confraternidad del Mundo Libre.

Segundo

La dictadura de Rafael Leónidas Trujillo trajo una explosión institucional que generó mayor demanda en la explotación de la tierra y el país pasa de ser esencialmente rural a una dinámica de crecimiento demográfico urbano.

Séptimo

La ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario del 23 de marzo de 2005 que tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Noveno

Pasar de coordenadas relativas a coordenadas absolutas o georreferenciación para la medición de las parcelas e inmuebles.

Octavo

El Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria (PCJI), ejecutado por la Suprema Corte de Justicia para consolidar la modernización de la JI, en forma eficiente, transparente y sostenible, contribuyendo a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria.

Sexto

En 1997 se produce la reforma de la Suprema Corte de Justicia y la firma de un préstamo con el Banco Interamericano de Desarrollo que dio paso al Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras (PMJT) con el propósito de lograr una Jurisdicción de Tierras eficiente y transparente, a través de reformas institucionales y de política sectorial.

Décimo

El Consejo del Poder Judicial, mediante la Resolución núm. 008-2020 del 7 de julio de 2020, crea el Registro Inmobiliario como una dependencia que coordina los órganos administrativos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

EL HOMBRE Y LA TIERRA



(..) la formalidad de la posesión ha ido e irá cambiando a lo largo del tiempo. Posesión tribal o comunal, posesión familiar, posesión individual directa (la del granjero sobre el campo que le pertenece), posesión individual capitalista (la de quien posee a través de la moneda y el crédito), posesión socializada (...)

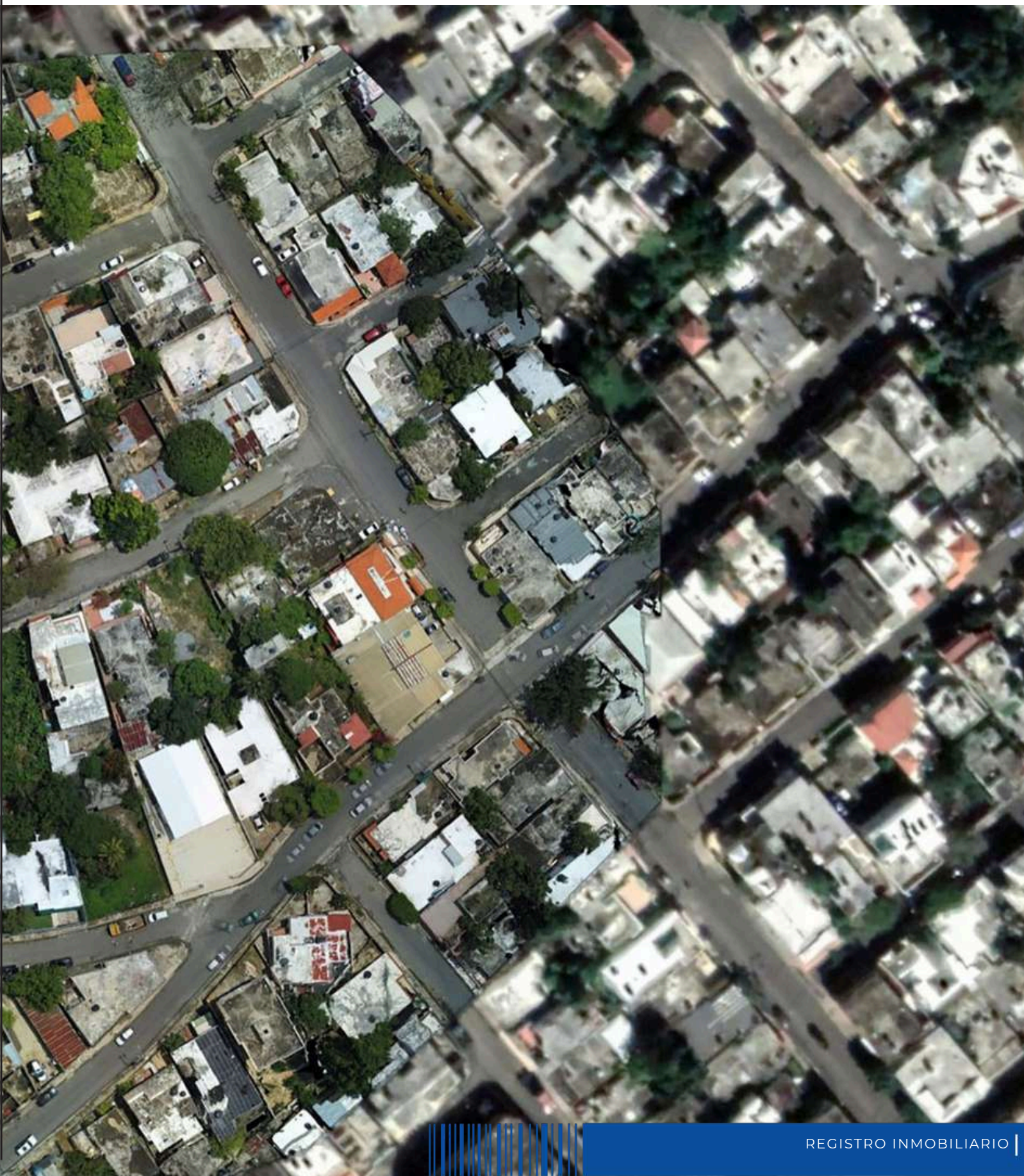
La relación del hombre con la tierra lleva consigo, por lo tanto, el conjunto de hábitos vitales y de normas jurídicas y administrativas que otorgan vigencia efectiva a todos esos modos de la posesión: mando y sumisión, costumbre, contrato, ley, ordenanza. Desde la tribu primitiva hasta las actuales organizaciones representativas y democráticas, el Estado es, entre otras cosas, el sistema político de la posesión de la tierra, la estructura de la vida colectiva a través de la cual la tierra se constituye en realidad poseíble.

Fuente: "El hombre y la tierra". Pedro Laín Entralgo/
cervantesvirtual.com









REGISTRO INMOBILIARIO: SERVICIO Y GESTIÓN



A partir del año 2016 crece la demanda de la sociedad por una respuesta eficiente y rápida de los procesos administrativos en el área registral que, al mismo tiempo, va ofreciendo más servicios y facilidades. De esta forma llegamos al último hito, según Ridomil Rojas, dentro de estos cien años que estamos narrando: la creación del Registro Inmobiliario.

Originalmente la Ley núm. 108-05 crea tres órganos: Tribunales, Mensura y Registro. Pero estos tres órganos no tienen un órgano de gobierno y como el usuario transita por los tres debía haber una forma de coordinación para una respuesta más efectiva y la forma fue “buscar la manera de organizarse en la parte administrativa, que es registro y mensura, y la administración en un órgano o una dependencia del Consejo Judicial”, complementa Ricardo Noboa, Director Nacional del Registro de Títulos.

De esta forma el Consejo del Poder Judicial, mediante la Resolución núm. 008-2020 de fecha 7 de julio, crea el Registro Inmobiliario como una dependencia que coordina los órganos administrativos de la Jurisdicción Inmobiliaria y que responde a un nuevo modelo de gestión desconcentrado, que busca alinear la visión y misión de las direcciones de Registro de Títulos y Mensuras Catastrales para brindar servicios más ágiles, eficientes y oportunos.



Una resolución alineada con el Plan Estratégico Visión Justicia 20/24 y como un componente clave para proveer un servicio más cercano, eficiente y transparente a los usuarios de los órganos administrativos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Con esta reforma, “el Consejo del Poder Judicial establece un nuevo modelo organizacional que contribuye con la desconcentración del sistema, la separación de funciones y una apropiada asignación de niveles de responsabilidad, jerarquía y relaciones adecuadas entre las unidades operativas, lo que contribuirá a la eficiencia y sostenibilidad del Registro Inmobiliario”, explica Jhonattan Toribio Frías, Administrador General.

REGISTRO INMOBILIARIO: MISIÓN, VISIÓN, VALORES

Misión

Somos garantes de los derechos inmobiliarios y su registro, promoviendo un clima de confianza, el desarrollo económico, la seguridad jurídica y la paz social de la República Dominicana.

Visión

Ser una institución modelo orientada al usuario, innovadora, sostenible, ágil, transparente y que impulse el desarrollo del sector inmobiliario de la República Dominicana.

Valores

- Imparcialidad
- Conciencia funcional e institucional
- Vocación de servicio
- Integridad
- Credibilidad
- Transparencia

SERVICIOS RI

1

Consultas y Comparecencias

Mediante este servicio nuestros usuarios tienen la facilidad de realizar consultas o comparecencias virtuales con funcionarios del Registro Inmobiliario.

2

Citas Presenciales

Concertando una cita presencial elige el día y la hora para realizar el depósito y/o retiro de los trámites por ante cualquiera de nuestras oficinas a nivel nacional.

3

Oficina Virtual Registro de Títulos (Certificaciones)

Presentar los expedientes por ante el Registro de Título competente a través de la Oficina Virtual.

4

Consulta de expedientes

Consultar en línea el estado actual de los expedientes.

Consulta de productos

5

Mediante este servicio los usuarios pueden consultar el contenido de los productos emitidos por los órganos del Registro Inmobiliario, a través de su página web.

6

Consulta Parcelario Catastral

Visualiza las parcelas catastrales aprobadas y en proceso registradas en nuestro Sistema Cartográfico y Parcelario.

7

Depósito Desatendido de Solicitudes

Facilidad para depositar las solicitudes sin hacer fila.

8

Servicio de localización de inmuebles por designación posicional catastral (Localizador de Inmuebles)

Localizar un inmueble geográficamente mediante su designación posicional catastral.

9

Roles de audiencias

Verificar los roles de audiencias de los Tribunales de Tierras a nivel nacional.

10

Pre-control de expedientes

Pre-contratar un archivo XML antes de presentarlo por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente.

11

Oficina Virtual para agrimensores

Presentar los expedientes por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente a través de la Oficina Virtual dedicada a los agrimensores.

12

Bitácora Inspecciones



En la práctica

El Registro Inmobiliario está conformado por:

- El Consejo Directivo del Registro Inmobiliario
- La Dirección Nacional de Registro de Títulos
- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales
- La Administración General del Registro Inmobiliario.

Hasta ahora la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y la Administración General de la Jurisdicción Inmobiliaria se visualizaban en un mismo nivel y no contaban con un sistema de gestión y coordinación integral ni de coordinación; adicionalmente sus gestiones administrativas, financieras y de recursos humanos tenían una dependencia directa de los órganos operativos del Consejo del Poder Judicial, lo que limitaba su capacidad de respuesta ante las necesidades propias.

El planeamiento, organización, administración y gestión del Registro Inmobiliario está bajo la dirección de su Consejo Directivo, que, además, es el responsable de definir y aprobar las políticas, estrategias y planes institucionales, así como de su seguimiento y evaluación.

El nuevo reglamento contempla la creación de un Consejo Consultivo, el cual está conformado por actores y relacionados del sector inmobiliario, con la finalidad de promover el establecimiento de planes de acción conjunta y colaboración intersectorial.

El Consejo Directivo del Registro Inmobiliario está encabezado por el presidente de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial e integrado por un miembro del Consejo del Poder Judicial, designado por sus pares, el director nacional de Registro de Títulos, el director nacional de Mensuras Catastrales y el administrador general de Registro Inmobiliario, que funge como secretario.

Una iniciativa que introduce de manera práctica la gobernanza que logra que haya “una coherencia en el funcionamiento de la jurisdicción, los tribunales son más del orden judicial y los procesos de mensura y registro son más administrativos. La gobernanza es cómo gestiono los tres órganos operativamente de forma eficiente”, acota la abogada Desiree Bariñas. Y aquí destaca la Administración General creada por el artículo 4 de la ley núm. 108-05 que funge de apoyo administrativo a todos los órganos.

TÉRMINOS QUE NO DEBES OLVIDAR

¿Qué es un certificado de título?

Es el documento emitido por el Registro de Títulos y garantizado por el Estado Dominicano que acredita la existencia de un derecho real de propiedad y su titularidad sobre una parcela o unidad de condominio. Al inscribir el derecho de propiedad sobre un inmueble registrado, se genera a favor del propietario la capacidad de realizar operaciones jurídicas en el mercado inmobiliario. Dentro de operaciones jurídicas se destacan: los préstamos hipotecarios, las compraventas y el desarrollo de proyectos residenciales y comerciales.

Actuación registral

Es un proceso sometido ante el Registro de Títulos con la finalidad de constituir, transmitir, declarar, modificar y/o extinguir derechos reales sobre inmuebles; así como también aquel que imponga cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales.

Expediente

Conjunto de documentos depositados en el Registro de Títulos con relación a una o varias actuaciones registrales. La consulta de expedientes permite consultar en línea el estado actual de los expedientes.

Base del Sistema Registral

La base del sistema registral inmobiliario dominicano es el inmueble, sobre el que se realizan todos los asientos de inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes.

El inmueble registrado es toda parcela o superficie de terreno, con todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al suelo, individualizado mediante un plano de mensura con una designación catastral, sobre el que existe un derecho de propiedad registrado en los Registros de Títulos. Las modalidades de inmuebles son: parcela, unidad de condominio.



“

Me he quedado enamorado de mí institución, enamorado de lo que tiene que ver con el área registral inmobiliaria. Grandes cambios han pasado, lo que tiene que ver con la norma, los reglamentos, las leyes y la modernización e ir adecuando la institución a los tiempos y a las exigencias que cada día se nos van presentando en los distintos registros de títulos. Eso ha significado para mí un crecimiento íntegro porque me ha complementado como profesional, como persona y como compañero aquí en el área.

”

César Dalmasi, analista jurídico,
13 años en la institución



LA LEY MÁS ESPERADA: 108-05

Con el apoyo del BID, el Poder Ejecutivo y el Congreso Nacional, el PMJT tiene su punto más importante con la aprobación en 2005 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. Una nueva época comienza.

Fueron muchas las instituciones y profesionales que trabajaron en dar forma a esta nueva legislación que fue conocida por el pleno de la Suprema Corte de Justicia en septiembre de 2002, y sometida por el Poder Ejecutivo al Congreso en diciembre de 2002, para ser aprobada en 2005, unos ocho años después del inicio del proceso de modernización. Sustituía a la ya obsoleta, aunque cumplió su función histórica, Ley núm. 1542-47 de Registro de Tierras, del año 1947. La vacatio legis para la ejecución de la Ley núm. 108-05 fueron dos años, entrando en vigor en el 2007 de la mano del Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria..

Cuál es su objeto

La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana, y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria. La Suprema Corte de Justicia se encargará del manejo integral de la jurisdicción.

Por qué era necesaria

La pieza legislativa surge por la necesidad de reformar el obsoleto y desordenado régimen de registro de tierras. El propósito era adecuarlo a las exigencias jurídicas y económicas del siglo XXI. Con la creación de esta se estableció un nuevo modelo organizacional que contribuyó a la descentralización del sistema, la separación de funciones y una apropiada asignación de niveles de responsabilidad y jerarquía entre las unidades operativas de la institución.

De manera similar, se transformaron las prácticas tradicionales aplicables a la mensura, registro y titulación, para lograr una administración más eficiente de los procesos reduciendo así los tiempos de respuesta a los usuarios. También se definió un marco jurídico moderno a los procesos de consolidación y afianzamiento del Poder Judicial en la República Dominicana.

“Por lo tanto, abarca temas institucionales, normativos, operativos y de procedimientos. Establece el marco legal para la separación de funciones jurisdiccionales y administrativas y descentraliza la responsabilidad jurídica a través del apoderamiento directo a los Tribunales de Jurisdicción Ordinaria. Adicionalmente, enfrenta el problema de las constancias anotadas.”

Un elemento importante de esta ley, según el abogado Helder Tavárez, es que se modifica el entramado institucional. “Antes de la ley todo iba al tribunal, ya no era así, eso permitió que una mayor cantidad de operaciones fuesen exclusivamente administrativas y eso reduce tiempo. Además de que la ley en general sirvió de sombrilla para soportar las reformas que se venían haciendo y de lograr su afianzamiento al dar oportunidad de tener que rehacer todo, entonces eso sí se hacía bien entonces era una segunda vida a un sistema que desesperadamente lo necesitaba.”

Igualmente, el desarrollo de nuevas tecnologías tanto en materia de mediciones, como en técnicas registrales y procedimentales hizo necesario dotar al sistema dominicano, de un marco normativo más flexible que permitiera dar respuestas ágiles, seguras y eficientes, adecuadas para la realización de negocios de manera pronta e inequívoca.

Esta ley facilita la incorporación de modernas tecnologías y procedimientos, tales como: la técnica del folio real (por medio del Registro Complementario), el uso del GPS para la ubicación de las parcelas, ejecución de sistemas informáticos para el control y organización de archivos, publicidad de la información y manejo de operaciones en los distintos órganos de la Jurisdicción. (FOTOS DE ALGUNA DE ESTAS ACCIONES)



Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Ley No.108-05

CONSIDERANDO: Que la Ley 1542, del 11 de octubre del año 1947, de Registro de Tierras, creada mediante Orden Ejecutiva No.511, de julio del año 1920, requiere ser adecuada para atender las demandas de los usuarios del sistema;

CONSIDERANDO: Que el Sistema Torrens es la base y pilar de nuestro derecho de registro inmobiliario, y por lo tanto debe reforzarse su aplicación, adecuándolo a la modernidad de los tiempos actuales;

CONSIDERANDO: Que el proceso de consolidación y afianzamiento del Poder Judicial en la República Dominicana requiere de un marco jurídico sólido y de disposiciones legales modernas, que contribuyan con el desarrollo del país;

CONSIDERANDO: Que el conjunto de disposiciones legales que constituyen el marco jurídico debe estar dotado de coherencia pese a la diversidad de órganos que intervienen en su gestión;

CONSIDERANDO: Que la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los ciudadanos son valores fundamentales que requieren de instrumentos adecuados y eficientes, que fortalezcan la capacidad de servicio de la administración de justicia;

CONSIDERANDO: Que el desarrollo inmobiliario de la República Dominicana, incrementado sustancialmente en los últimos años, ha contribuido a desbordar la capacidad de servicios de la Jurisdicción de Tierras, haciéndola ineficiente, lenta e insegura para resolver los procesos pendientes y los que surgen cotidianamente, en una sociedad que concede singular importancia a las inversiones inmobiliarias;

CONSIDERANDO: Que uno de los grandes desafíos que enfrenta la sociedad dominicana se está llevando a cabo con el proceso de modernización de la Jurisdicción de Tierras, para hacer posible que la institución y las organizaciones que la componen puedan responder apropiadamente a los esfuerzos del desarrollo económico y social del país;



TODOS MANOS A LA OBRA

Las Comisiones de Justicia tanto de la Cámara de Diputados como del Senado de la República, la Oficina de Enlace entre el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo, los presidentes de ambas Cámaras Legislativas trabajaron con magistrados de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la SCJ junto con los técnicos de la Unidad Ejecutora del Programa, en múltiples presentaciones y reuniones en el Congreso Nacional, discutiendo y analizando las propuestas y cambios que se planteaban en el Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario.

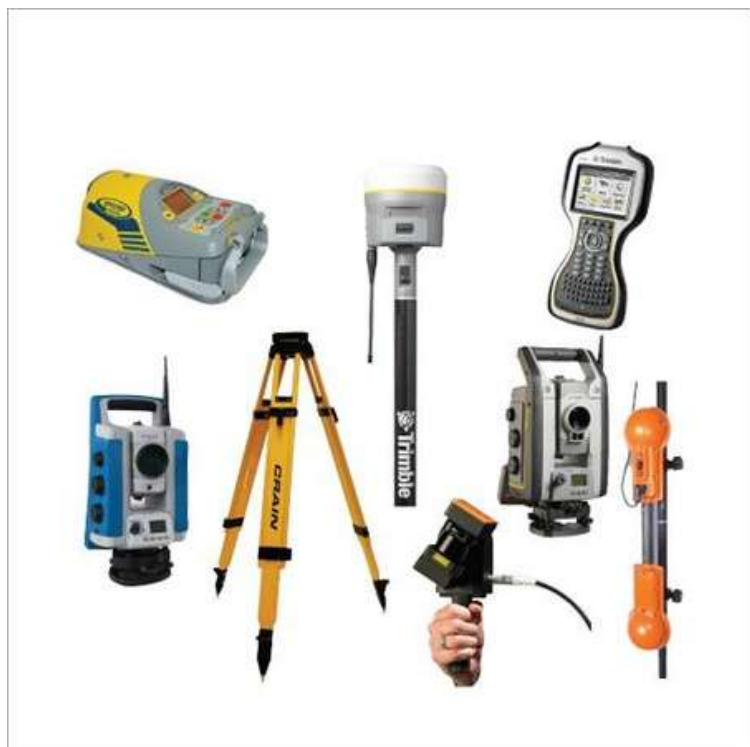
Imagen de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.



En el trabajo de campo

Todo el esfuerzo realizado en el marco legal, en la formación de los profesionales, en la organización de los archivos, no hubiera sido efectivo si no hubiera venido acompañado con los avances tecnológicos y operativos del área del trabajo de campo.

“La gran transformación a nivel de campo es la sistematización y digitalización de los procesos, antes todo se dibujaba a mano ahora todo se dibuja computadora, antes se media con láser ahora hay equipos que son robóticos, que hacen todo el trabajo, lo que quiero decir es un proceso de mejora continua de todos los procesos”, explica Ridomil Rojas.



El expediente entra físico. Hay una parte del componente por un tema jurídico que siempre tiene que entrar físico, pero el control de todo el proceso se hace digital en un 100%. Pero el gran avance es pasar del sistema de coordenadas relativo al absoluto para definir los límites de la propiedad.

Una cuestión de coordenadas

Desde el desarrollo de la topografía o estudio de la superficie de la tierra se ha utilizado un sistema de coordenadas. Tal y como nos explica Ridomil Rojas, las coordenadas relativas se basan en establecer la ubicación de un punto en relación con el último punto precisado. “Con la Ley 1542 del 47 y con la Orden Ejecutiva 511 de 1920, se utilizaba ese sistema de coordenadas. Entonces, cada parcela estaba referida a un sistema relativo. Yo estoy referenciado a ese río y la parcela de mi vecino a la carretera y como las dos tienen referencia distinta, es poco probable que haya coincidencia,” nos describe.

A finales de la década de los 90 los receptores satelitales estaban en proceso de implementación para su uso comercial, aunque no eran económicos. La ley 108-05 “lo que trae de novedoso en materia técnica es que ya no se van a utilizar referencias relativas como la pared, el río, la calle, sino que se utiliza un sistema de coordenadas, pero absoluta. Es decir, la referencia es la Tierra, por eso se llama georreferenciación. ¿Y qué me da las coordenadas de la tierra? Un sistema de satélites que tienen una órbita predefinida. Y en función de esa órbita se le asigna una coordenada referida al globo, a esa parte de la Tierra.”

“

Pasamos de una concepción análoga del proceso, de 100% plano a trabajar en esquemas de plataformas digitales.

”

Ridomil Rojas

Red Geodésica

Con el PMJT se trabajó inmediatamente la Red Geodésica que es la base geométrica del Sistema Cartográfico y Parcelario que sirve como marco de referencia, materializado en el terreno, al cual se vinculan las parcelas y con la que trabajan los agrimensores. Esta Red estaba muy desactualizada y el trabajo catastral se retardaba, no era exacto y, por tanto, era más costoso. Data de la década de los 60, con los puntos fijos en lugares altos a los que era muy complicado acceder para darle mantenimiento.

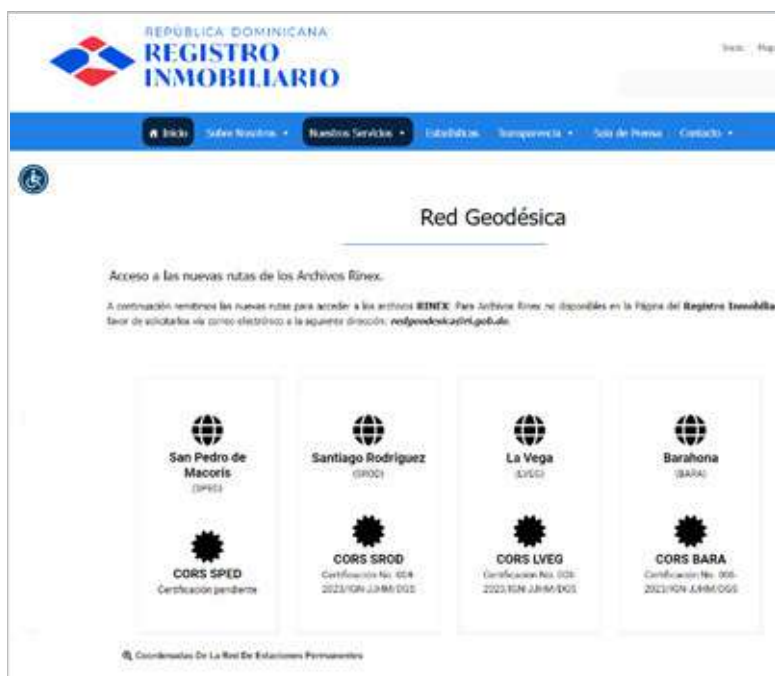
Por su parte, el personal no tenía el equipo adecuado y las herramientas que utilizaban ya estaban obsoletas, de forma que los agrimensores no podían ejercer adecuadamente su labor y eso conllevaba de nuevo lentitud, falta de transparencia y muchos fallos.

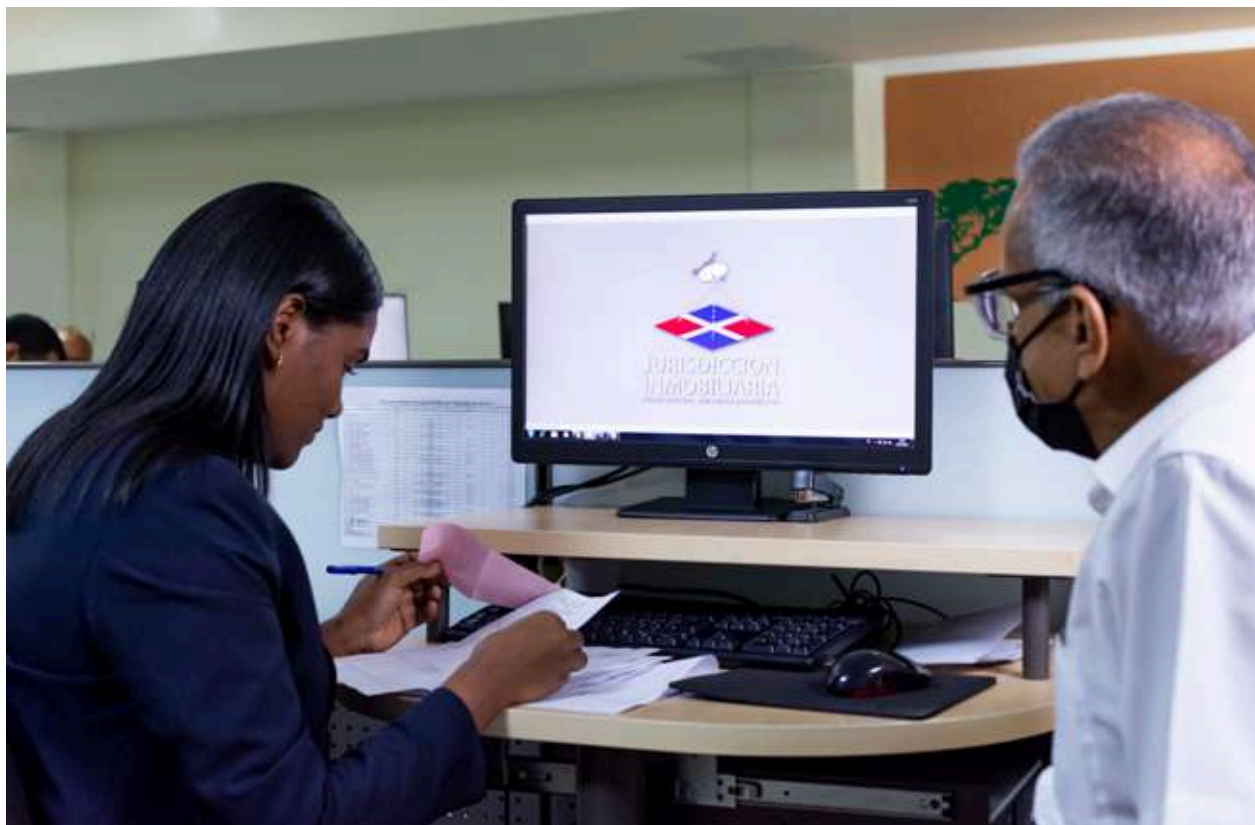
Con el PMJT se “actualizó la Red Geodésica aportando la asistencia técnica, los equipos y el entrenamiento necesarios para corregir las mensuras en el ámbito nacional; y se efectuaron pruebas de levantamiento catastral en un área piloto para evaluar experimentalmente la nueva tecnología y el manejo de la información resultante.”



Concretamente, sería a finales de 2002 que se alcanza cobertura nacional al poner operativa la Red Geodésica con acceso digital al Sistema de Posicionamiento Global (GPS) de las estaciones instaladas en San Pedro de Macorís, La Vega, Barahona y Santiago Rodríguez. Se mantuvo la Red tradicional, pero instalando los puntos en lugares de mejor acceso y con estructuras más modernas. Paralelamente, se formó al personal técnico, especialmente a los agrimensores que iban a utilizar estas herramientas de trabajo.

“Estos cambios lograron una mejora considerable en la exactitud de la medición de las parcelas y de esta forma un avance en la eficiencia de los procesos que se vio reflejado en un mejor trabajo de los profesionales y una mayor rapidez de respuesta a los usuarios.”





UNIDADES DE CONSULTA: POR EL USUARIO

Las Unidades de Consulta de la Jurisdicción Inmobiliaria constituyen la biblioteca digital de la Jurisdicción Inmobiliaria, espacio mediante el cual se cumple con el mandato de la ley 108-05 sobre la publicidad de todas las actuaciones y documentaciones recibidas y emitidas en los órganos de la institución.

En las Unidades de Consulta los usuarios acceden a toda la información importante que contiene un inmueble de su interés y están presentes en todas las oficinas de Registro de Títulos u oficina de servicio a nivel nacional. Dentro de los servicios principales que ofrecen las Unidades de Consulta están: consultas de documentos, solicitud de impresión, de digitalización y de copias certificadas. Actualmente hay 24 a nivel nacional.



PASO A PASO

- 1 El usuario debe tener la designación catastral del inmueble: datos parcela, solar, manzana.
- 2 Va a la Unidad de Consulta y puede visualizar: títulos, planos, expedientes de mensura, de registro y de tribunal (sentencias y resoluciones).
- 3 Para la consulta no hace falta usuario, para la oficina virtual sí hay que crearlo.
- 4 El usuario tiene la opción de venir a cualquiera de las oficinal a nivel nacional.
- 5 Puede hacer una cita desde el portal web, desde su casa para depositar cualquier solicitud, retirar un trámite, o si quiere una comparecencia con un registrador de título, director nacional, lo puede hacer desde su casa, vía Teams.
- 6 El usuario solicita su cita, viene aquí deposita su trámite.
- 7 Y con el número del expediente que se lleva, puede darle seguimiento por la web, llamar al centro de contacto, enviar un correo con el estatus de su expediente.



Tienen dos tipos de servicios:

- Uno que es con un referencista. Es la persona que asiste al usuario en la búsqueda.
- El usuario que se autoasiste porque sabe usar el sistema, sobre todo abogados y agrimensores.

LA CIFRA

Las Unidades de Consulta a nivel nacional tienen en torno a 16 mil usuarios semanales. Solo en el Distrito Nacional hay unos 300 diarios. 3 mil llamadas semanales y más de mil correos.

PROGRAMAS CON LOS QUE TRABAJAN

SIRCEA
SIGAR
SURE



Por dentro

Las Unidades de Consulta son una dependencia del Archivo Central, que guarda y custodia toda la documentación. Como sabemos el proceso comienza como un archivo activo, se digitaliza, guarda, custodia y pasa a ser un archivo permanente al que se puede acceder a través de esta biblioteca digital.

“Destacaría que la documentación se restablece en un formato manejable, la sistematización y concentración de las operaciones han sido muy positivos, logrado en este trayecto la cercanía con el usuario, proporcionarle las herramientas para que pueda hacer una solicitud desde su casa”, explica Anabelle Acosta, gerente de Atención al Usuario.

La documentación más antigua se va digitalizando a solicitud del usuario. A través de la oficina virtual se pueden realizar diferentes solicitudes, las entidades bancarias y gubernamentales tienen acceso, ya está en proceso el que pueda hacerlo el público en general abonando una tasa de costo por servicio.

212
empleados en
las Unidades
de Consulta

1,200
empleados
en total

De
un
ex
im
de
pa
ca



La pandemia

Fue retador, pero se reinventaron y aceleraron proyectos. Creamos la parte de cita virtual, presencial, lo de la oficina de servicio, el paso a paso, los instructivos para que la gente sepa acceder a cada cosa, reforzamos la atención telefónica, nos acercamos al usuario que no podía salir, ellos hacían la solicitud y nosotros llevábamos el producto a la oficina que quedaba más cerca, para que fuera menos traumático para todos”, explica Adabelle Acosta.

Hicieron promociones, webinars con los servicios y cómo usar la oficina virtual e, incluso, focus group con los usuarios más frecuentes para saber qué necesita la gente.

Durante el período de excepción, la Jurisdicción Inmobiliaria alcanzó la automatización del 100% de las oficinas de Registro de Títulos e implementó el teletrabajo en el equipo de analistas jurídicos, técnicos revisores y calificadores, además de los equipos de gerencia y supervisión.

Desde el 23 de marzo al 28 de junio de 2020 ingresaron más de 18,885 solicitudes, se precalificaron 35,612 expedientes y se calificaron 32,395. Adicionalmente, se implementaron los siguientes servicios en línea: solicitud de citas presenciales, depósito desatendido, acceso al parcelario catastral, y las comparecencias y consultas por canales virtuales.

TRÁMITE MÁS UTILIZADO

La Certificación del Estado Jurídico de un Inmueble, que es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se determina la inscripción y vigencia del contenido que recoge el duplicado del Certificado de Título e informa si existen o no cargas y gravámenes que afecten al inmueble en su registro.



La atención al usuario es un área neurálgica, nuestra razón de ser es servir. Y nuestros usuarios son los que hacen posible que estemos aquí, esa necesidad.



Adabelle Acosta, gerente de Atención al Usuario

El usuario tiene dos formas de usar el servicio: hace una cita y viene a una hora y día pautado, entra y se registra; y otra simplemente llega, toma su turno y de ahí lo envían a la casilla que le corresponde. Desde noviembre de 2019 los usuarios del sistema tienen el Servicio de Depósito Remoto a través del cual pueden tramitar desde el Centro de Atención al Usuario (CENAU) del Distrito Nacional, solicitudes de cualquier Registro de Títulos a nivel nacional y retirar el producto en el Centro de Atención al usuario o en el Registro de Títulos al cual pertenece el inmueble, de acuerdo a su elección. Esto aplica para Registro de Títulos y Mensuras Catastrales. En el caso de Mensuras Catastrales funciona en las Direcciones Regionales del departamento central (Distrito Nacional), norte (Santiago) y noreste (San Francisco).



EVOLUCIÓN SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO (1913-2020)

● 1916

29 de noviembre

Comienzo de la ocupación del Gobierno Militar norteamericano.

● 1920

Se promulga la Orden Ejecutiva 511 que introduce el Sistema Torrens de registro de propiedad inmobiliaria y pone la base legal, jurídica y estructural del régimen legal de la tenencia de

tierras en RD. (pag. 158)

● 1924

Fin de la ocupación y comienzo de la Tercera República.

● 1947

7 de noviembre

Ley de Registro de Tierras No. 1542. Evolución y adaptación de la ordenanza 511 que reafirma el Sistema tipo Torrens y que, según Rafael Ciprián en su Tratado de Derecho Inmobiliario, merece destacarse porque en este caso fueron los dominicanos quienes la desarrollan sin injerencia de ningún gobierno extranjero.

● 2001

18 de enero

El Poder Ejecutivo dicta el Decreto Núm. 93-01, el cual dispone la implementación de un Plan Nacional de Titulación de Tierras del Estado Dominicano y crea una unidad Ejecutora, adscrita a la Administración General de Bienes Nacionales, para dirigir dicho plan.

● 2005

23 de marzo

Ley 108-05, de Registro Inmobiliario que regula todos los derechos reales inmobiliarios correspondientes al territorio de la República Dominicana.

● 2007

Ley 51-07 que modifica varios artículos de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y restablece las disposiciones de la Ley No. 317 sobre el catastro nacional.



En la práctica

El Registro Inmobiliario está conformado por:

- El Consejo Directivo del Registro Inmobiliario
- La Dirección Nacional de Registro de Títulos
- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales
- La Administración General del Registro Inmobiliario.

Hasta ahora la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y la Administración General de la Jurisdicción Inmobiliaria se visualizaban en un mismo nivel y no contaban con un sistema de gestión y coordinación integral ni de coordinación; adicionalmente sus gestiones administrativas, financieras y de recursos humanos tenían una dependencia directa de los órganos operativos del Consejo del Poder Judicial, lo que limitaba su capacidad de respuesta ante las necesidades propias.

El planeamiento, organización, administración y gestión del Registro Inmobiliario está bajo la

dirección de su Consejo Directivo, que, además, es el responsable de definir y aprobar las políticas, estrategias y planes institucionales, así como de su seguimiento y evaluación.

El nuevo reglamento contempla la creación de un Consejo Consultivo, el cual está conformado por actores y relacionados del sector inmobiliario, con la finalidad de promover el establecimiento de planes de acción conjunta y colaboración intersectorial.

El Consejo Directivo del Registro Inmobiliario está encabezado por el presidente de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial e integrado por un miembro del Consejo del Poder Judicial, designado por sus pares, el director nacional de Registro de Títulos, el director nacional de Mensuras Catastrales y el administrador general de Registro Inmobiliario, que funge como secretario.

Una iniciativa que introduce de manera práctica la gobernanza que logra que haya “una coherencia en el funcionamiento de la jurisdicción, los tribunales son más del orden judicial y los procesos de mensura y registro son más administrativos. La gobernanza es cómo gestiono los tres órganos operativamente de forma eficiente”, acota la abogada Desiree Bariñas. Y aquí destaca la Administración General creada por el artículo 4 de la ley núm. 108-05 que funge de apoyo administrativo a todos los órganos.



Imagen de la primera sesión ordinaria del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario en el año 2020. El consejo estaba integrado por el magistrado Luis Henry Molina Peña, presidente de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial; Estandilao Radhamés Rodríguez, miembro del Consejo del Poder Judicial; el director nacional de registro de títulos, Ricardo Noboa; el director nacional de mensuras catastrales, Ridomil Rojas, y el administrador general del registro inmobiliario, Jhonattan Toribio, quien funge como secretario.



“

Me he quedado enamorado de mí institución, enamorado de lo que tiene que ver con el área registral inmobiliaria. Grandes cambios han pasado, lo que tiene que ver con la norma, los reglamentos, las leyes y la modernización e ir adecuando la institución a los tiempos y a las exigencias que cada día se nos van presentando en los distintos registros de títulos. Eso ha significado para mí un crecimiento íntegro porque me ha complementado como profesional, como persona y como compañero aquí en el área.

”

César Dalmasí, analista jurídico,
13 años en la institución

TÉRMINOS QUE NO DEBES OLVIDAR

¿Qué es un certificado de título?

Es el documento emitido por el Registro de Títulos y garantizado por el Estado Dominicano que acredita la existencia de un derecho real de propiedad y su titularidad sobre una parcela o unidad de condominio. Al inscribir el derecho de propiedad sobre un inmueble registrado, se genera a favor del propietario la capacidad de realizar operaciones jurídicas en el mercado inmobiliario. Dentro de operaciones jurídicas se destacan: los préstamos hipotecarios, las compraventas y el desarrollo de proyectos residenciales y comerciales.

Actuación registral

Es un proceso sometido ante el Registro de Títulos con la finalidad de constituir, transmitir, declarar, modificar y/o extinguir derechos reales sobre inmuebles; así como también aquel que imponga cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales.

Expediente

Conjunto de documentos depositados en el Registro de Títulos con relación a una o varias actuaciones registrales. La consulta de expedientes permite consultar en línea el estado actual de los expedientes.

Base del Sistema Registral

La base del sistema registral inmobiliario dominicano es el inmueble, sobre el que se realizan todos los asientos de inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes.

El inmueble registrado es toda parcela o superficie de terreno, con todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al suelo, individualizado mediante un plano de mensura con una designación catastral, sobre el que existe un derecho de propiedad registrado en los Registros de Títulos. Las modalidades de inmuebles son: parcela, unidad de condominio.



EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN REPÚBLICA DOMINICANA (1492-1827)

PRIMERA ETAPA: POSESIÓN Y MERCED



1493

El Papa Alejandro VI emite la Bula Inter Caetera o Noverum Universi que es el instrumento jurídico internacional que legitima la conquista de la zona occidental del mundo y concede a la Corona española el derecho de propiedad sobre las tierras descubiertas y en vías de conquista.



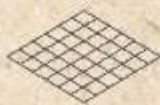
1494

Tratado de Tordesillas mediante el cual Castilla y Portugal se reparten las tierras descubiertas dejando la zona austral para los portugueses y la septentrional para los españoles a partir de una línea imaginaria en las Islas Azores.

DISPOSICIONES SOBRE REPARTO TERRITORIAL EN FORMA LEGISLATIVA



Real Cédula: disposición legal y reglamentaria que dictaba la Corona con el objeto de establecer un orden jurídico en La Española.



Merced: cesión, donación o transferencia de terrenos de la Corona por servicios militares o públicos que se constituyó en un sistema legal de adquisición. Se concedía con el objetivo de arraigo no de especulación.



Encomienda: la primera institución jurídica del Nuevo Mundo, creada por la Real Cédula de 1496 para "realizar repartimientos más racionales de tierras e indios a los españoles". Se otorgaba por un tiempo limitado y bajo la condición de que los indios fueran bien tratados, en la práctica intensificó la explotación.



Capitulaciones: contrato entre un monarca y un particular.



SEGUNDA ETAPA: AMPARO Y COMPOSICIONES



Retrato del Rey Felipe III.

1578

20 de noviembre

Amparo. Se promulga la "Real Cédula sobre la Restitución de las Tierras que se poseen sin Justos y Verdaderos Títulos", conocida como Ley de Amparo Real que ratifica el derecho de propiedad de la Corona española y establece una disposición legal para

amparar los derechos de propiedad de quienes poseyeran una prueba escrita preexistente basada en la merced, confirmación que debía llevar a cabo el Gobernador.

Es un antecedente de los títulos de propiedad ya que una vez depurada la propiedad era otorgado el título por el Escribano Municipal, como una forma de evitar los títulos falsos. Esta ley se implementa por la necesidad de la corona de controlar y organizar las propiedades y, sobre todo, de restituir aquellas que fueran ilegales, sea por falsificación de documentos o porque se habían hecho a través de instituciones no competentes

para ello.

1631

17 de mayo

Composiciones. Se establece la Ley de Composición de Tierras que disponía que todos los ocupantes de tierras en exceso en relación con las mercedes recibidas fueran sometidos a moderadas composiciones para entregarles nuevos títulos, es decir, si pagaban esa "moderada composición" en dinero o, en su defecto, hasta que esos terrenos se vendieran en pública subasta. La propiedad pasó de los 4 años de la merced a 10 años y, al final, con una real instrucción de 1754 la Corona acabó aceptando como válidas las ocupaciones posteriores a 1700, siempre que se estuvieran explotando.

TERCERA ETAPA: INTENTOS FALLIDOS



1777

Tratado de Aranjuez entre España y Francia que establece las fronteras entre los territorios español y francés en la isla La Española.



1821

1 de diciembre

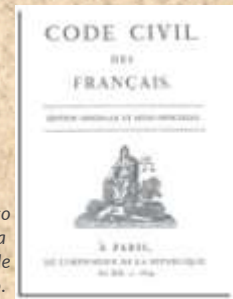
Se produce la Independencia Efímera de la monarquía española con un breve período

de soberanía reflejada en la Constitución de 1821 que se truncó dos meses después con la invasión haitiana.

1822

La ocupación haitiana pone en vigencia el Código Civil francés.

Portada de la primera edición del Código Napoleón, texto que rigió de 1804 a 1809 para los franceses de la Colonia de Santo Domingo.



1824

Las leyes sobre Reclamaciones de Terrenos Comuneros y las leyes adicionales sobre la misma materia, del 12 de mayo de 1826 y de mayo de 1827 completada con un decreto que nombró una comisión depuradora que complicó sobremanera la situación de los pueblos del Este de la isla, creándose una anarquía al querer someter el derecho de la propiedad a la legislación impuesta que desconocía la institución tradicional de estas poblaciones.



LA LEY MÁS ESPERADA: 108-05

Con el apoyo del BID, el Poder Ejecutivo y el Congreso Nacional, el PMJT tiene su punto más importante con la aprobación en 2005 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. Una nueva época comienza.

Fueron muchas las instituciones y profesionales que trabajaron en dar forma a esta nueva legislación que fue conocida por el pleno de la Suprema Corte de Justicia en septiembre de 2002, y sometida por el Poder Ejecutivo al Congreso en diciembre de 2002, para ser aprobada en 2005, unos ocho años después del inicio del proceso de modernización. Sustituía a la ya obsoleta, aunque cumplió su función histórica, Ley núm. 1542-47 de Registro de Tierras, del año 1947. La vacatio legis para la ejecución de la Ley núm. 108-05 fueron dos años, entrando en vigor en el 2007 de la mano del Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria..

Cuál es su objeto

La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana, y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria. La Suprema Corte de Justicia se encargará del manejo integral de la jurisdicción.

Por qué era necesaria

La pieza legislativa surge por la necesidad de reformar el obsoleto y desordenado régimen de registro de tierras. El propósito era adecuarlo a las exigencias jurídicas y económicas del siglo XXI. Con la creación de esta se estableció un

nuevo modelo organizacional que contribuyó a la descentralización del sistema, la separación de funciones y una apropiada asignación de niveles de responsabilidad y jerarquía entre las unidades operativas de la institución. De manera similar, se transformaron las prácticas tradicionales aplicables a la mensura, registro y titulación, para lograr una administración más eficiente de los procesos reduciendo así los tiempos de respuesta a los usuarios. También se definió un marco jurídico moderno a los procesos de consolidación y afianzamiento del Poder Judicial en la República Dominicana.

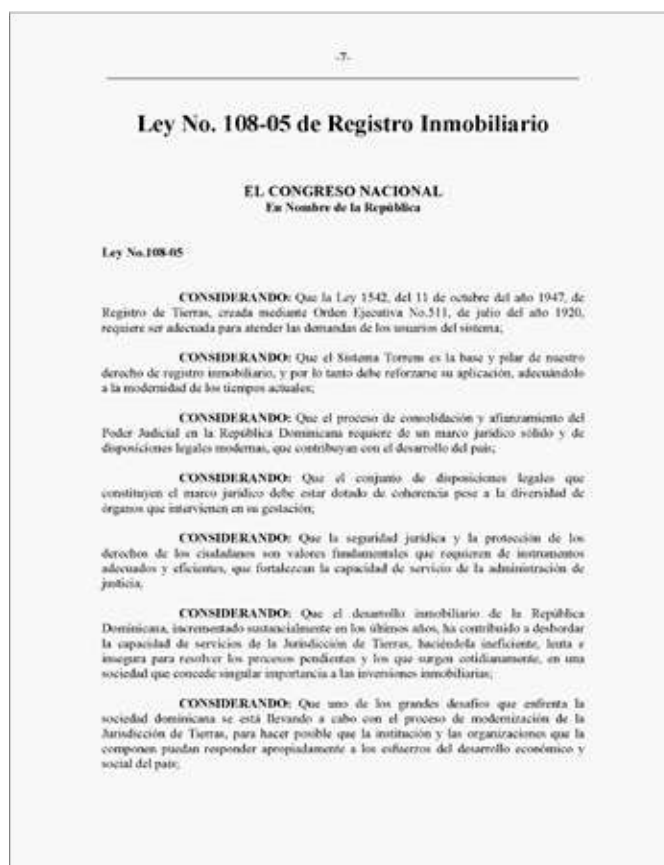


Imagen de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.



“Por lo tanto, abarca temas institucionales, normativos, operativos y de procedimientos. Establece el marco legal para la separación de funciones jurisdiccionales y administrativas y descentraliza la responsabilidad jurídica a través del apoderamiento directo a los Tribunales de Jurisdicción Ordinaria. Adicionalmente, enfrenta el problema de las constancias anotadas.”

Un elemento importante de esta ley, según el abogado Helder Tavárez, es que se modifica el entramado institucional. “Antes de la ley todo iba al tribunal, ya no era así, eso permitió que una mayor cantidad de operaciones fuesen exclusivamente administrativas y eso reduce tiempo. Además de que la ley en general sirvió de sombrilla para soportar las reformas que se venían haciendo y de lograr su afianzamiento al dar oportunidad de tener que rehacer todo, entonces eso sí se hacía bien entonces era una segunda vida a un sistema que desesperadamente lo necesitaba.”

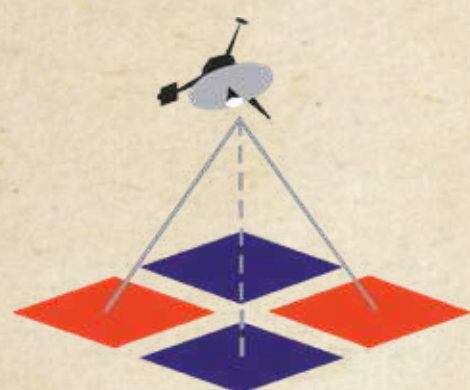
Igualmente, el desarrollo de nuevas tecnologías tanto en materia de mediciones, como en técnicas registrales y procedimentales hizo necesario dotar al sistema dominicano, de un marco normativo más flexible que permitiera dar respuestas ágiles, seguras y eficientes, adecuadas para la realización de negocios de manera pronta e inequívoca.

Esta ley facilita la incorporación de modernas tecnologías y procedimientos, tales como: la técnica del folio real (por medio del Registro Complementario), el uso del GPS para la ubicación de las parcelas, ejecución de sistemas informáticos para el control y organización de archivos, publicidad de la información y manejo de operaciones en los distintos órganos de la Jurisdicción. (FOTOS DE ALGUNA DE ESTAS ACCIONES)

La Jurisdicción de Tierras pasó a denominarse Jurisdicción Inmobiliaria, “en consonancia con los cambios y las transformaciones que introdujo la legislación llamada a fortalecer la seguridad jurídica, la administración de justicia, la inversión y el bienestar ciudadano.”

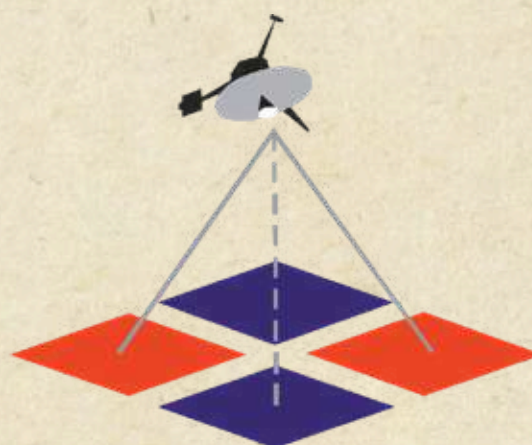


EVOLUCIÓN DEL LOGO



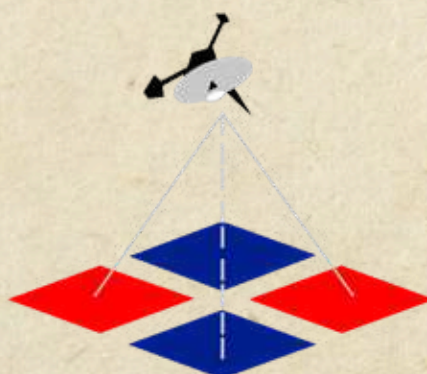
 **JURISDICCIÓN
INMOBILIARIA**
PODER JUDICIAL • REPUBLICA DOMINICANA

2007-2020



 **REGISTRO INMOBILIARIO**
PODER JUDICIAL • REPUBLICA DOMINICANA

2020-2021



REGISTRO INMOBILIARIO
PODER JUDICIAL • REPÚBLICA DOMINICANA

2021

El triángulo en forma de polígono es un símbolo de transformación, de pasar de un sistema de coordenadas referenciadas a uno absoluto utilizando los satélites.





REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

2022 (actual)

En el 2022 se realiza una actualización del logotipo hacia

una versión más fresca, moderna y actual, que complementa el proceso de transformación de la institución. Se han preservado la familia de color y sus elementos, complementados con nuevas tipografías.



CRONOGRAMA IMPLEMENTACIÓN DEL PMJT

2002

Contrato con la firma consultora
Louis Berger Group.

SEPTIEMBRE

Primer desembolso del proyecto.

OCTUBRE

Actualización y reestructuración del
programa, a fin de adaptarlo a la
realidad encontrada.

NOVIEMBRE

Asignación del Comisionado de
la Suprema Corte de Justicia, que
apoyaría a la Unidad Ejecutora en
todo el proceso de modernización.

2003

Segunda revisión del Programa.

NOVIEMBRE

Oficinas de la Jurisdicción
Inmobiliaria de San Cristóbal,
Higüey, La Vega, San Francisco,
Puerto Plata, San Pedro de Macorís
y Santiago remodeladas y/o
construidas, equipadas y puestas
en marcha.

1997

DICIEMBRE

Aprobación del proyecto
por el Consejo del BID.

1998

FEBRERO

Firma del contrato.

SEPTIEMBRE

Entra en efectividad el PMJT.
Creación de la Unidad Ejecutora
de Proyecto.

OCTUBRE

Creación del Panel de Consulta,
instancia de concertación entre el
sector privado y la sociedad civil.

2002

Fecha original del último desembolso.

DICIEMBRE

Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario
presentado al Congreso.

Instalación de la Red de Estaciones
Permanentes (REP).



2005

Ley de Tierras publicada.

SEPTIEMBRE

Reglamento de Tribunales
Inmobiliarios promulgado.

2007

Reglamento de Mensuras
Catastrales aprobado.

MARZO

Régimen para el Control y
Reducción de las Constancias
Anotadas.

AGOSTO

Inicio Programa de Consolidación
de la Jurisdicción Inmobiliaria
(PCJIL).

2004

SIRCEA instalado en 8 oficinas.

DICIEMBRE

SIGAR instalado en San Cristóbal.
Todos los recursos humanos
capacitados.

2006

Último desembolso del BID.

Fuente: Reproducido de la Memoria 1997-2007 del Poder Judicial



1997

DICIEMBRE

Aprobación del proyecto por el Consejo del BID.

1998

FEBRERO

Firma del contrato.

SEPTIEMBRE

Entra en efectividad el PMJT.
Creación de la Unidad Ejecutora de Proyecto.

OCTUBRE

Creación del Panel de Consulta, instancia de concertación entre el sector privado y la sociedad civil.

2002

Contrato con la firma consultora Louis Berger Group.

SEPTIEMBRE

Primer desembolso del proyecto.

OCTUBRE

Actualización y reestructuración del programa, a fin de adaptarlo a la realidad encontrada.

NOVIEMBRE

Asignación del Comisionado de la Suprema Corte de Justicia, que apoyaría a la Unidad Ejecutora en todo el proceso de modernización.

2005

Ley de Tierras publicada.

SEPTIEMBRE

Reglamento de Tribunales Inmobiliarios promulgado.

2006

Último desembolso del BID.

2007

Reglamento de Mensuras Catastrales aprobado.

MARZO

Régimen para el Control y Reducción de las Constancias Anotadas.

AGOSTO

Inicio Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria (PCJIL).



2002

Fecha original del último desembolso.

DICIEMBRE

Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario presentado al Congreso.

Instalación de la Red de Estaciones Permanentes (REP).

2003

Segunda revisión del Programa.

NOVIEMBRE

Oficinas de la Jurisdicción Inmobiliaria de San Cristóbal, Higüey, La Vega, San Francisco, Puerto Plata, San Pedro de Macorís y Santiago remodeladas y/o construidas, equipadas y puestas en marcha.

2004

SIRCEA instalado en 8 oficinas.

DICIEMBRE

SIGAR instalado en San Cristóbal. Todos los recursos humanos capacitados.



PRIMER PERIODO



1493

El Papa Alejandro VI emite la "Bula Inter Caetera", o "Noverum Universi" en la que se legitima la conquista del nuevo mundo y por tanto se concede a la Corona española el derecho de propiedad sobre las tierras descubiertas.

1513

-Aparecen las primeras disposiciones sobre reparto territorial en forma legislativa.

- Merced: cesión de terrenos de la realeza por servicios militares o públicos que incluía el derecho a venderlos como propios pasados cuatro años de posesión. Se constituyó el sistema legal de adquisición.

- Repartimiento de tierras por parte de la Corona española.

SEGUNDO PERIODO

1631

17 de marzo

Nace la Ley de Composición de Tierras que disponía que todos los ocupantes de tierras en exceso fueran sometidos a moderadas composiciones, se les entregaran títulos de sus posesiones y se les vendiera el resto.

1578

2 de noviembre



Surge la Ley de Amparo Real que ratifica el derecho de propiedad de la Corona española y se establece un procedimiento para amparar esos derechos a poseedores que tuvieran una prueba escrita preexistente basada en la merced.

SEGUNDO PERIODO

TERCER PERIODO

CUARTO PERIODO

1844

27 de febrero

República Dominicana
adquiere el derecho a
las tierras.

1680

18 de mayo

Surgen las Leyes de Indias que combinan la Ley de Amparo Real, Ley de Composición de Tierras, el Consejo de Indias y las Cédulas Reales. En ellas surgen:

- Las "capitulaciones" o convenios entre la Corona y un particular.
- Creación de la propiedad realenga, cuyo dueño era el Rey, pero no como Monarca sino como un señor feudal más.
- Surge la propiedad eclesiástica o abadenga, propiedad de las abadías y órdenes religiosas.

1911

Aparece la Ley de División de Tierras Comunerías. Primer intento para organizar y dividir dichos terrenos. Algunas de las disposiciones fueron transportadas a Ley vigente (Ley 1542, Artículo No. 89 a 117).



PRIMER PERIODO

1493

El Papa Alejandro VI emite la “Bula Inter Caetera”, o “Noverum Universi” en la que se legitima la conquista del nuevo mundo y por tanto se concede a la Corona española el derecho de propiedad sobre las tierras descubiertas.

1513

-Aparecen las primeras disposiciones sobre reparto territorial en forma legislativa.

- Merced: cesión de terrenos de la realcía por servicios militares o públicos que incluía el derecho a venderlos como propios pasados cuatro años de posesión. Se constituyó el sistema legal de adquisición.

- Repartimiento de tierras por parte de la Corona española.

SEGUNDO PERIODO

1631

17 de marzo

Nace la Ley de Composición de Tierras que disponía que todos los ocupantes de tierras en exceso fueran sometidos a moderadas composiciones, se les entregaran títulos de sus posesiones y se les vendiera el resto.

1680

18 de mayo

Surgen las Leyes de Indias que combinan la Ley de Amparo Real, Ley de Composición de Tierras, el Consejo de Indias y las Cédulas Reales. En ellas surgen:

- Las “capitulaciones” o convenios entre la Corona y un particular.

- Creación de la propiedad realenga, cuyo dueño era el Rey, pero no como Monarca sino como un señor feudal más.

- Surge la propiedad eclesiástica o abadenga, propiedad de las abadías y órdenes religiosas.

1578

2 de noviembre

Surge la Ley de Amparo Real que ratifica el derecho de propiedad de la Corona española y se establece un procedimiento para amparar esos derechos a poseedores que tuvieran una prueba escrita preexistente basada en la merced.



TERCER PERIODO

1844

27 de febrero

República Dominicana
adquiere el derecho a
las tierras.

CUARTO PERIODO

1911

.Aparece la Ley de
División de Tierras
Comuneras. Primer
intento para organizar
y dividir dichos
terrenos. Algunas de las
disposiciones fueron
transportadas a Ley
vigente (Ley 1542,
Artículo No. 89 a 117).

QUINTO PERIODO

1920

Se promulga la Orden
Ejecutiva 511 que
introduce el Sistema
Torrens de registro de
propiedad inmobiliaria.

SEXTO PERIODO

1947

11 de octubre

Creación de la Ley
Sobre Registro de
Tierras No. 1542.





Fotografía tomada por Luis Mañón. Muestra el paseo Presidente Billini y el Malecón de la ciudad entre 1930 y 1935. Fuente: Archivo General de la Nación.

LLEGADA DE TRUJILLO



Vista panorámica Sur-Norte de la avenida 30 de Marzo, Santo Domingo, 1928.

En 1924, concretamente el 12 de julio, se termina oficialmente la intervención militar norteamericana y comienza el gobierno de Horacio Vázquez, que acabaría en 1930 cuando sube al poder Rafael Leónidas Trujillo, quien instauró un régimen dictatorial por más de 30 años, hasta su muerte el 30 de mayo de 1961.

Durante estos años, lo más destacable en el área de la Jurisdicción Inmobiliaria nos lleva de nuevo a la ley 1542 de 1947 que reafirma el Sistema tipo Torrens en nuestro país. “Se creó un tribunal especial que tenía la tutela, el Tribunal de Tierras que nació junto con ese sistema y fue la figura que nos permitió regular de manera ágil los conflictos de la tierra, la tutela del sistema la tiene la justicia, para mí fue el primer gran hito, ese nacimiento del derecho común al derecho especializado”, reafirma Ridomil Rojas, Director Nacional de Mensuras Catastrales.





Vista aérea panorámica de la Ciudad Colonial de Santo Domingo y su entorno Se observa en primer plano la Fortaleza Ozama así como el río Ozama y su desembocadura en el Mar Caribe así como el puerto y el puente Presidente Ulises Heureaux Se observa la margen oriental del río Ozama poco habitada Ciudad Trujillo, 1940.

Durante los años de la dictadura hay que destacar una explosión institucional, continúa, más regulaciones, se hicieron las grandes autopistas que mejoraron la interconexión de Santo Domingo capital con el resto del país y empiezan los movimientos demográficos del campo a la ciudad. “Esa explosión demográfica generó mayores demandas de la explotación de la tierra, aunque no hubo un cambio jurídico se asentó un decreto a ley que se incorporó a la dinámica propia del país, y se generaron mayores dinámicas de ventas, formalización, creación de industrias, etc”. Es también un 9 de octubre de 1947 cuando se crea el Banco Central de República Dominicana, que llega a fortalecer y regular el sistema financiero y la moneda lo que ayuda en las inversiones y los préstamos. Era una dictadura, pero se fueron creando estas infraestructuras institucionales.



Vista panorámica del Malecón de Ciudad Trujillo en los años 40.

Y la ley 1542 ya es aprobada por el congreso y lleva el sistema de registro hacia una madurez institucional, ya no era un decreto que se podía derogar ni que era impuesto por una potencia extranjera, sino que se integra en el proceso de cómo se debían hacer las cosas en tenencia de tierras.

Es el momento también en el que se empiezan a crear los barrios dentro de Ciudad Trujillo, Santo Domingo, se produce el crecimiento de Gazcue y el centro se mueve de la Ciudad Colonial. Entramos en procesos de urbanización que “obedeció al tema de la tierra regulada y tuvo un punto vital en que la ciudad se fuera expandiendo en ambas direcciones, el hecho de que sus procesos fueran regulados, también se convierte en una oportunidad para las inversiones locales y extranjeras”, explica Ridomil Rojas.



Banco Central Dominicano, 1947.





REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**