

EL PROBLEMA DE LA FALTA DE PLANO DE DESLINDE EN EL DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL DOMINICANO

The problems of the lack of land surveys in the Real Estate and Registry Laws of the Dominican Republic

Ariella Adames Rojas

Jurisdicción Inmobiliaria
Tribunal de Tierras
República Dominicana
aadamesrojas@yahoo.com

Artículo de investigación
Recibido: 20 de febrero de 2020
Aprobado: 26 de abril de 2021



Obra bajo licencia
Creative Commons
Atribución-NoComercial-
SinDerivadas 4.0 Internacional

Vol. 1, núm. 19, junio 2021
ISSN (impreso): 2305-2589
ISSN (en línea): 2676-0827
Sitio web: <https://saberyjusticia.edu.do>

Resumen

La existencia en la historia de nuestro derecho inmobiliario y registral de los terrenos o sitios comuneros y de las porciones de parcela amparadas en las constancias anotadas, evidencia que no siempre se ha cumplido cabalmente con el principio de especialidad en cuanto al objeto, lo que ha contribuido a innumerables fraudes y litis en materia inmobiliaria. De ahí el esfuerzo normativo que se ha realizado para eliminar, reducir y controlar la figura de las constancias anotadas que amparan el derecho de propiedad de porciones de parcela. Y, en consecuencia, exigir que el derecho registrado cuente con una correcta determinación e individualización, amparado en un plano aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Palabras clave

Constancias anotadas; Principio de especialidad; Porciones de parcela; Terrenos comuneros.

Abstract

The existence throughout the history of our real estate and registry laws of rights on land or “terrenos comuneros” (common land) and portions of land or parcels backed by the so-called “constancias anotadas” (which support real estate rights in portions of land), evidences how the “Principle of Specialty” as to the object has not always been duly observed. The lack of observance of the before-referenced principle has contributed to mass fraud, disputes and litigation in connection with real property boundaries. This is part of the reasoning behind the efforts being made to eradicate through regulations the Constancias Anotadas. Consequently, the goal is to seek that real property are afforded reliable individualization and specificity supported by proper surveys duly approved by the Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Keywords

Constancias anotadas; Principle of specialty; Portions of land; Common land.

Introducción

Es necesario remontarnos a la historia de nuestro derecho inmobiliario para estudiar los orígenes del derecho de propiedad y conocer las vicisitudes que, en su momento, debilitaron, en gran medida, el sistema de la propiedad inmueble, debido a la inseguridad que reinaba producto de los fenómenos de los terrenos comuneros y de las constancias anotadas. A estos fenómenos hubo que dar respuestas adecuadas para provocar el fomento y la circulación de las riquezas basadas en bienes raíces. Es de esta forma que abordaremos la propiedad inmobiliaria desde la época colonial, con el propósito de desvelar la existencia de los terrenos comuneros hasta abarcar el estudio de las porciones de parcela sustentadas en constancias anotadas; por ser estos dos fenómenos, a nuestro entender, los grandes retos que ha tenido que enfrentar el sistema inmobiliario registral dominicano para dar cumplimiento al principio de especialidad en cuanto al objeto.

La falta de plano de deslinde en nuestro derecho inmobiliario y registral se revela en la existencia en la historia de nuestro derecho de los terrenos o sitios comuneros, así como en las constancias anotadas. Esta falta de plano deja ver que no siempre se ha cumplido cabalmente el principio de especialidad, en cuanto al objeto, principio cardinal que rige la materia inmobiliaria y registral. Este principio consiste en que se encuentre determinado e individualizado el objeto a registrar, amparado en un plano debidamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, territorialmente competente.

La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario define el principio de especialidad como: la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar. Esta definición abarca la determinación de los sujetos y la causa del derecho, pero en el presente trabajo nos referiremos únicamente a la determinación e individualización del objeto; es decir, al inmueble.

Cómo citar:

Adames Rojas, A. (2021). El problema de la falta de plano de deslinde en el derecho inmobiliario y registral dominicano. *Revista Saber y Justicia*, 1(19), 24-36. <https://saberyjusticia.edu.do>

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El principio de especialidad, en cuanto al objeto, no siempre se ha cumplido cabalmente en el derecho inmobiliario y registral dominicano.

El problema de la falta de plano de deslinde en el derecho inmobiliario y registral dominicano

El sistema inmobiliario y registral dominicano ha sido fruto de una larga evolución que se ha caracterizado por el esfuerzo en otorgar las soluciones adecuadas a los grandes retos que ha tenido que enfrentar ante los problemas de la tierra y su registro en el país. Estos problemas han tenido que ver con otorgar un régimen jurídico aplicable a los terrenos comuneros y en la adopción de medidas reglamentarias para lograr la eliminación, reducción y el control de las constancias anotadas.

Entre los problemas ocasionados por los terrenos comuneros, los cuales “constituían una forma de tenencia de la tierra que probablemente tuvo su origen en las reparticiones de tierras e indios y en las encomiendas que realizaban los conquistadores españoles en los tiempos de la colonia” (Ruíz Tejada, 1952, p. 21), podemos mencionar que estos terrenos “carecían de linderos claros que establecieran dónde comienza y termina cada finca o predio” (Vega, 2002, p. 92). “Los linderos solían ser el lindero de otro hato o algún accidente natural, como un río. Esta falta de precisión de los linderos ocasionaba dificultades a la hora de mensurar las fincas, por lo que se empezó a usar el valor del terreno, para entonces, calcular la porción que se traspasaba por venta o por sucesión” (Vega, 2002, p. 92).

Por su parte, entre los problemas ocasionados por las constancias anotadas se encuentran las innumerables litis suscitadas por problemas de linderos, incumpléndose muchas veces con el principio de especialidad, establecido en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y que consiste en “la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”. Un problema típico de linderos es cuando se impugna el lindero de una parcela contigua por la ubicación de la colindante que realiza trabajos de campo (sentencia, 3ra. Sala SCJ, 20 de febrero de 2019, núm. 91), (sentencia, 3ra. Sala SCJ, 30 de octubre 2019, núm. 108, B.J. 1307).

Las vicisitudes que han ocasionado la existencia de los terrenos comuneros y de las Constancias Anotadas se deben a la falta de una correcta ubicación, determinación e individualización del inmueble.

Reseña de los orígenes del derecho de propiedad

Mediante la célebre *Bula Inter Caetera*, del 3 de mayo de 1493, otorgada por el Santo Padre Alejandro VI a los Reyes de España, “quedaban éstos investidos con el derecho de propiedad de las tierras descubiertas y por descubrir en el Nuevo Mundo” (Ruíz Tejada, 1952, p.5). Esta bula papal marca el inicio de la historia de

la propiedad inmobiliaria en el país, la cual se ha dividido, para su estudio, en siete periodos. El segundo periodo inició con la Ley de Amparo Real, del 20 de noviembre de 1578, mediante la cual los Reyes de España reivindican para la Corona Española el derecho de propiedad de las tierras descubiertas. En ocasión de la Independencia Nacional, el 27 de febrero de 1844, se inicia el tercer periodo, “pasando al patrimonio del Estado dominicano los derechos de propiedad de la Corona Española, sobre las tierras descubiertas, adquiridas desde el descubrimiento y la conquista” (Ruíz Tejada, 1952, p. 5). Durante este periodo se dictó la ley sobre Bienes Nacionales, del 2 de julio de 1845, mediante la cual pasarían a ser bienes nacionales todas las propiedades dentro del territorio de la República de las cuales no se conociera dueño. Asimismo, “pasarían a ser bienes del Estado, en virtud de esta ley, las propiedades que hubieran pertenecido a alguno de los gobiernos anteriores y aquellas que hubieran pertenecido a los haitianos refractorios a la proclama de la independencia” (Ruíz Tejada, 1952, p. 28). Con la Ley sobre División de Terrenos Comuneros, del 21 de abril de 1911, se inicia el cuarto periodo.

El quinto periodo está marcado por la Orden Ejecutiva núm. 511, del 1ro de julio de 1920 (Ciprián, 2013, p. 158). Esta orden ejecutiva fue votada durante la ocupación militar norteamericana de 1916 y, con ella, se adopta el sistema registral australiano Torrens que nos regirá junto con el sistema ministerial francés hasta la actualidad. Dicha Orden Ejecutiva se convirtió en la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, marcando el sexto periodo (Ciprián, 2013, p. 158).

En cuanto al tercer período, “la doctrina” (Gómez, 2007: 39) está dividida en establecer si el mismo está marcado por la independencia nacional de 1844 o por la adopción de los Códigos Napoleónicos. Lo mismo ocurre con relación al cuarto período, que se ha establecido que está marcado por la independencia nacional. También, se ha establecido que el quinto período corresponde a la promulgación de la Ley sobre Terrenos Comuneros. Finalmente, el séptimo periodo está “marcado por la actual Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario” (Ciprián, 2013, p. 160) y los diversos reglamentos que la complementan.

Si bien son siete, con sus discrepancias, los periodos en los cuales se ha dividido el estudio de la propiedad inmobiliaria, podríamos hablar de un octavo periodo, marcado por las transformaciones tecnológicas y los cambios estructurales del sistema inmobiliario registral. “La historia de la evolución del derecho inmobiliario y con ello del derecho inmobiliario y registral, como rama del mismo, con vocación comparatista” (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, p.69) muestra los hechos y acontecimientos históricos que, en su momento, y al día de hoy, han sido significativos para dotar al país de un ordenamiento jurídico inmobiliario y registral que brinde las soluciones adecuadas al problema de la tierra y su registro.

Los terrenos comuneros

A mediados del siglo XIX, los Terrenos Comuneros eran una clasificación o forma de dividir la propiedad. La Orden Ejecutiva núm. 511 define los terrenos comuneros a los cuales también se les conoce como Sitio Comunero:

Se entenderán que significan predios indivisos de terrenos que pertenezcan, o que se digan pertenecer, a dos o más personas, cuyos derechos estén representados en acciones denominados “pesos”, u

otras unidades que más bien guarden relaciones al valor o derechos proporcionales que al área del terreno perteneciente a dichas personas o reclamada por ellas...

El origen de los terrenos comuneros se remonta a la época colonial. Se han planteado diversas hipótesis que revelan que tal esquema de división de la propiedad inmobiliaria se debió a una realidad social y política de la época colonial hasta inicios del siglo XIX. Mediante la Ley sobre División de Terrenos Comuneros, de 21 de abril de 1911, se procuró organizar y dividir tales terrenos otorgándoles un régimen legal. Dicha ley, si bien no obligaba a la partición a los accionistas de un sitio comunero, era de orden público, ya que el legislador entendió la imperiosa necesidad de mensurar, deslindar, y partir tales terrenos. En ese sentido, en la sentencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 26 de agosto de 1983 (B. J. 873), la Alta Corte estimó que, tratándose del saneamiento de un resto comunero de una parcela, los jueces del Tribunal de Tierras “tienen la facultad de examinar y hasta indagar de oficio la prueba, dentro de las limitaciones legales de ésta y el respeto al derecho de defensa para adjudicar los terrenos aún a personas” que, aunque no hayan sido reclamantes, resulten ser titulares, debido a que tales procedimientos son *in rem* y frente a toda persona a quienes pueda interesar.

Diversas hipótesis del surgimiento de los terrenos comuneros

La “primera hipótesis” (Ruíz Tejada, 1952, p. 22), plantea que los terrenos comuneros se originan en las mercedes o concesiones de los Reyes Católicos, las cuales se enmarcaban en los límites naturales, pero sin indicar el área del terreno. Siendo así que el terreno comprendido entre los límites así establecidos no era medido catastralmente. En este esquema, el peso de título facilitaba las ventas, donde lo que se tomaba en cuenta era el valor que el vendedor le asignaba al terreno y no el área del mismo, ya que el área era desconocida.

No obstante, el terreno comunero no era común como podría inferirse del nombre dado. No había estado de indivisión, sino que cada dueño podía disponer de su terreno, sin necesidad del consentimiento de los demás. Sin embargo, “los dueños del terreno comunero acordaban usar las monterías de forma común” (Vega, 2002, p. 92). De acuerdo al artículo 2265 del Código Civil, era necesario al que adquiriere de buena fe y a justo título invocar la prescripción por cinco o diez años, si el verdadero propietario vivía en el distrito judicial. En cambio, tratándose de constancias anotadas, no es necesario hacer valer la prescripción, ya que quien sustenta su derecho de propiedad en una constancia anotada, se le reconoce como propietario de la porción de terreno de que se trate, de acuerdo al artículo 2 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas.

La “segunda hipótesis” (Ruíz Tejada, 1952, p. 20) está relacionada con la forma en que estaba dividida la propiedad inmobiliaria en la época colonial. A saber, en los siguientes grupos: la propiedad realenga, la propiedad eclesiástica, la propiedad de los colonos españoles y las tierras asignadas a los indios o comunidad indígena. La propiedad realenga era la propiedad perteneciente a los Reyes Católicos por motivo de la conquista, sancionada por la *Bula Inter Caétera*. La propiedad eclesiástica se refería a la propiedad perteneciente a la Iglesia, que vino a convertir a los taínos a la religión católica. La propiedad de los colonos españoles se conformó con los

repartimientos de indios con sus tierras y también a raíz de las encomiendas, que eran un repartimiento subsecuente de las reparticiones de aborígenes. Finalmente, las tierras asignadas a los indios o comunidad indígena consistían en asignación de tierras para la labranza.

La “tercera hipótesis” (Ruíz Tejada, 1952, p. 55) que trata de explicar el surgimiento de los terrenos comuneros es la de la convención a acuerdo particular en el cual el vendedor le atribuía un valor al terreno que pretendía vender, vendiendo una parte o porción de éste sin saber la extensión del mismo. Surgiendo luego, más ventas de porciones por parte de los adquirientes o herederos, fraccionando de este modo la propiedad y creando nuevos derechos a favor de adquirientes cuya posesión más que derecho de propiedad era a título de “familiaridad, de tolerancia o de conveniencia personal” (Ruíz Tejada, 1952, p. 55). Influyó de igual forma a la existencia de terrenos comuneros, la crianza libre que existía en la parte este de la isla española.

El proceso de partición de los terrenos comuneros era imperfecto y tortuoso, debido a que se corría el riesgo de que la demanda en partición no fuera notificada a todos los accionistas del sitio comunero, existiendo la posibilidad de no notificar a una persona que debía ser tomada en cuenta en dicho proceso (Ruíz Tejada, 1952, p. 27).

La Ley del 29 de junio de 1907, de acuerdo a su preámbulo, intentó evitar los fraudes y los desórdenes que ocasionaban los sitios comuneros, pero era imperfecta, ya que autorizaba a medir las porciones de los terrenos comuneros, sin contemplar un procedimiento de partición del sitio, que estableciera la cantidad de terreno que pertenecía a cada accionista. Entre las bondades de la ley de 1907 podemos mencionar que “prohíbe a los notarios levantar actos de ventas en terrenos comuneros, sino fueren previamente mensurados” (Ruíz Tejada, 1952, p. 31). Asimismo, “prohíbe a los encargados del registro registrar actos bajo escritura privada que se refieran a ventas en esas tierras, a menos que se les presente el plano de dichas tierras” (Ruíz Tejada, 1952, p. 31).

En una sentencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 24 de junio de 1987 (B. J. 919), quedó establecido que el procedimiento de partición es el que otorga la titularidad sobre un sitio comunero o sobre parte de él: “El hecho de que en un procedimiento de depuración de títulos se reconozca a favor de un accionista del Sitio determinada cantidad de acciones, no otorga al accionista un derecho determinado en el terreno comprendido en el sitio comunero a que corresponden dichas acciones de pesos, mientras no se realiza la partición en naturaleza y se otorga a cada uno de los accionistas la porción que le corresponde en dicho terreno de acuerdo con su título”.

Las constancias anotadas

Otra problemática relativa a la falta de cumplimiento del principio de especialidad en cuanto al objeto es la existencia en nuestro derecho de porciones de parcela, amparadas en constancias anotadas. El criterio de especialidad está contenido en el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, consistente “en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”.

Las porciones de parcelas surgieron en nuestro país, desde muy temprano, de manera espontánea, quizá por la facilidad para la venta y el mejor precio que representaba vender en porciones, sin necesidad de realizar el debido deslinde y con ello la determinación e individualización de la porción vendida. Podemos afirmar que las porciones de parcela dibujan una sintomatología muy parecida a los terrenos comuneros, consistente en la fragmentación de la tierra en porciones que a su vez se transferían en diversas porciones más, no contando estas ventas de porciones con el debido soporte técnico que se expresa en el deslinde o subdivisión de la propiedad.

Lo cierto es que las porciones de parcela originan problemas de diversa índole en la tarea de ubicar, determinar y delimitar tales porciones, ocasionando con esto inseguridad jurídica en el comercio. Entre los problemas más comunes que deben enfrentar los dueños de porciones de parcela que tienen sus derechos amparados en constancias anotadas, cuando procuran deslindar su porción, se encuentra la falta del cumplimiento de las medidas de publicidad por parte del agrimensor. La jurisprudencia nos da algunos ejemplos en los cuales las medidas de publicidad no han sido cumplidas por el agrimensor (sentencia 3ra. Sala SCJ, 30 de enero 2019, núm. 45, B.J.1298; sentencia de las Salas Reunidas de la SCJ, 20 de febrero 2019, núm. 2, B.J. 1299; sentencia 3ra. Sala SCJ, 27 de septiembre 2019, núm. 26, B.J. 1306; sentencia de las Salas Reunidas de la SCJ, 14 de noviembre de 2018, núm. 7, B.J. 1296), lo cual se verifica al no notificar a los copropietarios, colindantes y ocupantes del inmueble, como establece el artículo 12 de la Resolución núm. 355-2009, sobre Regularización Parcelaria y el Deslinde.

De igual modo, las porciones de parcela originan problemas en lo relativo a si la porción que se quiere deslindar está siendo ocupada por el deslindante (sentencia de fecha 20 febrero 2019 de las Salas Reunidas de la SCJ, núm. 2, B.J. 1299; sentencia 3ra. Sala SCJ, 21 junio 2019, núm. 53, B.J. 1303; sentencia 3ra. Sala SCJ, 27 septiembre 2019, núm. 26, B.J.1306; sentencia 3ra. Sala S.C.J, 19 noviembre 2014, núm. 19, B.J. 1248).

Caso frecuente también es que al realizar el deslinde se tome terreno ajeno (sentencia de las Salas Reunidas, 20 febrero 2019, núm. 2, B.J. 1299; sentencia 3ra. Sala SCJ, 24 de enero 2018, Núm,5, B.J. 1286; sentencia 3ra. Sala S.C.J, 11 julio 2012, núm. 36, B.J. 1220; sentencia 3ra. Sala S.C.J, 9 octubre 2013, núm. 30, B.J. 1235; sentencia 3ra. Sala S.C.J, 2 julio 2014, B.J.1244). Las superposiciones o solapamiento de parcelas constituyen también inconvenientes que se presentan en la tarea de deslindar las porciones de parcela (sentencia 3ra. Sala SCJ, 20 febrero 2019, núm. 43, B.J.1299; sentencia 3ra Sala, SCJ, 14 marzo 2018, núm. 32, B.J. 1288; sentencia 3ra. Sala S.C.J, 19 marzo 2014, núm.13, B.J 1240). También se dan problemas a la hora de realizar el deslinde ya que la porción de terreno deslindada es distinta a la adquirida (sentencia 3ra. Sala S.C.J, 28 mayo 2014, B.J. 1242).

El origen de las constancias anotadas lo revela el artículo 170, párrafo de la derogada Ley núm. 1542 de Registro de Tierras:

Cuando se trate de un certificado de título que abarque porciones pertenecientes a distintos dueños, el duplicado de certificado de título que se expida a cada dueño podrá crear una constancia, extracto del certificado original, con los datos esenciales relativos a la parcela o solar de que se trate.

La constancia así expedida, de acuerdo al artículo 173 de dicha ley, hacía prueba del derecho de propiedad, a la vez que tenía fuerza ejecutoria en los tribunales de la República. El artículo 195 de la misma ley complementa lo establecido por el artículo 170, antes mencionado, al establecer que:

Si el acto de disposición transfiere solamente una parte alícuota, o una porción determinada de un inmueble registrado, el Registrador de Títulos hará una anotación al pie del certificado original y del duplicado del dueño disponente, y expedirá al adquiriente una constancia (...), hasta tanto se practique la subdivisión o el deslinde de la porción que le corresponde.

El párrafo I del artículo 2 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, instituido por Resolución núm. 517-2007, del 22 de marzo de 2007, Modificado por Resolución núm. 1737, del 12 de julio de 2007, se refiere a la porción de parcela, precisando que:

Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas, se considera que hay una constancia anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela.

El Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, en el artículo 2, define, a su vez, la figura de la Constancia Anotada como “el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela”.

De acuerdo al artículo 2, párrafo II del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, se consideran como sustentados en constancias anotadas “los derechos sobre un resto de parcela que resultan como consecuencia del registro de ventas parciales (...)”. El mismo artículo indica, en el párrafo III:

Cuando, en función de las excepciones previstas en el presente reglamento, se acepte el ingreso de una transferencia parcial sustentada en un certificado de título, el Registro de Títulos competente procede a cancelar el duplicado del dueño correspondiente a la parcela de origen, emitiendo en consecuencia, una constancia anotada por la parte vendida y la otra por la superficie restante, deducida de la totalidad de las ventas parciales. La cancelación del duplicado del dueño no supone la cancelación del certificado de título original.

Señala en el párrafo IV:

Cuando, en función de las excepciones previstas en el presente reglamento, se acepte el ingreso de una transferencia parcial de derechos sustentados en una constancia anotada, el Registro de Títulos competente procede a cancelar tanto el original como el duplicado del dueño de la constancia anotada, emitiendo en consecuencia nuevas constancias anotadas, por la transferencia parcial y por el resto.

Por su parte, el artículo 7, párrafo II del Reglamento para el Control y Reducción de constancias anotadas, indica que “una porción está determinada, aunque no individualizada ni ubicada, cuando la misma está descrita sólo en unidades de medida de superficie y se encuentra amparada en una constancia anotada, sin el respaldo de un plano [aprobado por la] Dirección Regional de Mensuras Catastrales que la individualice”. De manera tal que, si la porción está determinada, aunque no individualizada, la misma estará amparada en una constancia anotada. De lo que se sigue que, cuando nos referimos a una porción de parcela determinada no necesariamente ésta se encuentra individualizada, pues para que esté individualizada deberá estar amparada en un plano de levantamiento parcelario debidamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente. Es así como, para que las porciones de parcela estén individualizadas, deberán deslindarse.

Por su parte, el artículo 3 de la Resolución núm. 1419-2013, del 16 de mayo de 2013, establece:

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 núm. 1542, de Registro de Tierras de 1947, deberán proceder al deslinde de sus derechos (...).

Se revela la clara intención de reducir la figura de las constancias anotadas y, por ende, las porciones de parcela en el derecho inmobiliario y registral dominicano.

Esfuerzos normativos para reducir las constancias anotadas

Se han realizado esfuerzos para la reducción y el control de las constancias anotadas. Prueba de ello es el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, instituido por Resolución núm. 517-2007, del 22 de marzo 2007, modificado por la Resolución núm. 1737, del 12 de julio de 2007, que indica en su artículo 4 que el mismo “tiene por objeto suspender la emisión de nuevas constancias anotadas, controlar y regular las existentes, limitando su otorgamiento a casos de excepción y sentando las bases para que con el tiempo se logre la reducción del inventario de las existentes”. De igual forma, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario prohibió, tal como se hace constar en el artículo 129, la expedición de constancias anotadas:

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 (...).

También el artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas establece una prohibición general de expedición de constancias anotadas al indicar que: “A partir de la vigencia del presente Reglamento no se admiten nuevas porciones de parcelas, salvo en los casos de excepción expresamente previstos”. El párrafo I de dicho artículo indica que: “Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un certificado de título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, si fuere posible, según el propósito del propietario”.

En virtud del artículo 13 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, se otorgó un periodo de excepción de dos años a partir de su entrada en vigencia, para que los adquirentes de porciones de parcela en virtud de actos de venta parciales o de cualquier tipo de transferencia de derechos sustentados en un certificado de título o en constancias anotadas realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de dicho reglamento, regularizaran su situación. En tales casos se permitió “por única vez la emisión de nuevas constancias anotadas, a las que se les agregaba la leyenda:

CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta constancia anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.

Entre las excepciones previstas para la admisión de nuevas porciones de parcela, de acuerdo al párrafo II del artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de constancias anotadas, es cuando se trate de una transferencia total de los derechos sustentados en constancias anotadas, caso en el cual se permitirá por única vez su registro, “siempre que la porción a transferir esté totalmente contenida en una única constancia anotada, registrada con anterioridad a la entrada en vigencia del presente reglamento”.

Por su parte, el párrafo III del artículo 12 del Reglamento para el para el Control y Reducción de Constancias Anotadas señala que: “No se registra ninguna transferencia parcial de derechos sustentados en una constancia anotada, sobre la base de actos realizados con posterioridad a la entrada en vigencia del presente reglamento”.

De lo dicho hasta ahora, vemos que la normativa inmobiliaria dominicana, tanto la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, así como los reglamentos que la complementan, son claros en el sentido de prohibir la expedición de constancias anotadas, salvando las excepciones mencionadas anteriormente.

Sin embargo, algunos tribunales inmobiliarios han admitido la posibilidad de expedir constancias anotadas por el resto, de parcelas deslindadas parcialmente, apegados al carácter fundamental que la Constitución otorga al derecho de propiedad en el artículo 51. En ese sentido, el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 2 de octubre de 2015 (núm. 20155124), dispuso que:

(...) No debe perderse de vista que el derecho de propiedad tiene rango constitucional y, por ende, mal podrían los tribunales erigirse en muros de contención que bloqueen el diáfano ejercicio de dicha prerrogativa sustantiva de las personas, en el sentido de permitir que dispongan parcialmente de su propiedad, al tiempo de identificar el resto de la titularidad.

De igual forma, se ha afirmado en doctrina que por el carácter fundamental del derecho de propiedad es razonable flexibilizar el artículo 129 de la Ley de Registro Inmobiliario, permitiendo la expedición de constancias anotadas por el resto de parcela deslindada parcialmente (Hernández Perera, 2016, p. 354). Algunos jueces admiten este criterio, otros no.

Para eliminar las porciones de parcela es preciso realizar el deslinde. El artículo 10 del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde define el deslinde como “el proceso contradictorio mediante el cual se ubican, determina e individualizan los derechos amparados en constancias anotadas”, quedando también definido este proceso por la sentencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 16 de mayo 2012 (núm. 47, B.J. 1218), como “la delimitación que hace una persona de la propiedad inmobiliaria sobre la cual tiene un derecho registrado y sobre un área que corresponde a la que tiene derecho”. Asimismo, quien solicita un deslinde debe ser el titular de la porción a deslindar (sentencia de la 3ra. Sala de la Suprema Corte de Justicia, 23 de mayo 2007, núm. 28, B. J. 1158).

El registro de la propiedad da fe de la identidad individualizada del inmueble (Vásquez Asenjo, 1-22), y de todo aquello que sirva para identificar el inmueble, en aplicación del principio de especialidad. En el caso de derechos inscritos amparados en sus respectivos planos individuales, aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, la identidad del inmueble queda establecida por el Registro frente a todo el mundo.

CONCLUSIONES

La falta de plano de deslinde y, en consecuencia, el no cumplimiento cabal del principio de especialidad contemplado en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, ha ocasionado en la historia de nuestro derecho inmobiliario registral innumerables fraudes y litis, socavando con ello la seguridad jurídica que debe imperar en el comercio inmobiliario para garantizar las inversiones inmobiliarias.

Es debido a ello que se han realizado múltiples esfuerzos normativos para cumplir con el principio de especialidad en cuanto al objeto; es decir, en cuanto al inmueble. Entre los intentos normativos para cumplir con el principio de especialidad, podemos mencionar la ley del 29 de junio de 1907, que intentó evitar los fraudes y los desórdenes que ocasionaban los Terrenos Comuneros. También, la Ley sobre División de Terrenos Comuneros, de 21 de abril de 1911, que procuró organizar y dividir tales terrenos, otorgándoles un régimen legal. Asimismo, el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, instituido por Resolución núm. 517-2007, del 22 de marzo de 2007, modificado por Resolución núm. 1737, del 12 de julio de 2007; la Resolución núm. 1419-2013, del 16 de mayo de 2013; el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, instituido por Resolución núm. 355-2009, del 05 de marzo de 2009 y la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

Actualmente, los jueces inmobiliarios están divididos con relación a la flexibilización del artículo 129 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en el sentido de permitir la expedición de constancias anotadas por el resto de parcela deslindada parcialmente.

REFERENCIAS

- Atilio Cornejo, A. (2001). *Derecho registral*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Álvarez Sánchez, A. (1986). Estudio de la Ley de Tierras. (2.^a ed.). Santo Domingo: Editorial Tiempo.
- Álvarez Caperochipi, J. A. (2006). *Derecho inmobiliario registral*. (2.^a ed.). Granada: Editorial Comares.
- Blasco Gascó, F., Capilla Roncero, F., Clemente Meoro, M., Domínguez Platas, J., Estruch Estruch, J., López Beltrán de Heredia, C., López y López, A.M, Montés Penadés, V. L., Prats Albentosa, L., Roca i Trias, E. y Valpuesta Fernández, R. (2001). *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. (2.^a ed.).Valencia: Tirant lo Blanch.
- Caicedo Escobar, E.(1997). *Derecho inmobiliario registral: registro de la propiedad y seguridad jurídica*. Bogotá: Editorial Temis.

- Ciprián, R. (2013). *Tratado de derecho inmobiliario (bases constitucionales y legales; Jurisprudencia, doctrina y procedimientos*. (4.ª ed.). Santo Domingo: Stalin Ciprián/Fidel Ciprián.
- Gómez, W. (2007). *Derecho inmobiliario registral: introducción a su estudio*. (3.ª ed.). Santo Domingo: Editorial Claridad.
- Gómez, W. (2014). *Manual de derecho inmobiliario registral*. Santo Domingo: Amigo del Hogar.
- Guerrero, F. (1979). *La propiedad*. Biblioteca de Autores Cristianos.
- Hernández Hernández, G. (2007). *Registro de inmuebles*. Santo Domingo: Maxan.
- Hernández Perera, Y. (2016). La constancia anotada y la transferencia parcial a la luz de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus reglamentos. *Gaceta Judicial*, julio.
- Manzano Solano, A. y Manzano Fernández, M. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario*. Madrid: J. San José.
- Ruíz Tejada, M. R. (1952). *Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana*. Ciudad Trujillo: Editora del Caribe.
- Sánchez Calero, F. J. y Sánchez-Calero Arribas, B. (2006). *Manual de derecho inmobiliario registral*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Vásquez Asenjo, O. G. (s.f.). *Efectos identificativos y descriptivos de la finca registral*. Recuperado de <https://docplayer.es/3852658-Efectos-identificativos-y-descriptivos-de-la-finca-registral-por-oscar-g-vazquez-asenjo.html>
- Wenceslao Vega, B. (2002). *Historia del derecho dominicano*. Santo Domingo: Amigo del Hogar.