

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS UAPA

**Escuela de Post-Grado
Maestría en Legislación de Tierras**



**DUPLICADO DEL CERTIFICADO DE TÍTULO, EN EL REGISTRO
DE TÍTULOS DE LA VEGA, EN EL PERÍODO 2006-2007.**

**INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO EN LA TESIS, PARA
OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGISTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS.**

SUSTENTADO POR:

Tiberio Antonio Cabrera Cruz
María Josefina Marmolejos Marmolejos

Santiago de los Caballeros, República Dominicana
26 de enero de 2008.

ÍNDICE GENERAL

Pág.

DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
COMPENDIO	IV
INTRODUCCIÓN	V
CAPÍTULO I. CARACTERÍSTICAS GENERALES, ECONÓMICAS Y SOCIOCULTURALES DE LA CIUDAD DE LA VEGA Y ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.	
1.1 Características Generales	2
1.2 Aspecto Económico	2
1.3 Aspecto Cultural	3
1.4 Aspecto Educativo	4
1.5 Aspectos Específicos del Registro de Títulos de La Vega	4
1.6 Dirección Nacional del Registros de Títulos	5
1.7 Dirección Regional del Registros de Títulos	6
1.8 Funciones del Registrador de Títulos	6
1.9 Requisitos para ser Registrador de Títulos	8
1.10 Antecedentes de la Investigación	8
CAPÍTULO II. DUPLICADO DEL CERTIFICADO DE TÍTULO	
2.1. El Certificado de Título Inmobiliario	11
2.1.1 Importancia del Certificado de Título Inmobiliario	14
2.1.2 Carácter Constitucional del Certificado de Título Inmobiliario	14
2.1.3 Expedición del Certificado de Título Inmobiliario y Órgano Competente para expedirlo	15
2.2 El Duplicado del Certificado de Título	15
2.2.1 Procedimiento de la Expedición del Duplicado del Certificado de Título y Órgano competente para expedirlo	16
2.2.2 Texto Legal y Artículo que consagra la Expedición del Duplicado del Certificado de Título	17
2.2.3 La Guarda del Duplicado del Certificado de Título	17
2.2.4 Papel del Registrador (a) de Título ante la Solicitud del Duplicado del Certificado de Título	18
2.2.5 La Expedición Gratuita del Duplicado del Certificado de Título	18
2.2.6 Quienes pueden solicitar el Duplicado del Certificado de Título	18
2.2.7 Razones por las que se solicita el Duplicado del Certificado de Título	19
2.2.8 Efectos o Consecuencias de no Tener el Duplicado del Certificado de Titulo	20

CAPÍTULO III. PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS.

3.1 Presentación de Datos	22
3.2 Resultados de la encuesta realizada a los usuarios del Registro de Títulos de la Vega, que solicitaron el Duplicado del Certificado de Título, en el 2006-2007	23
3.3 Resultados del cuestionario aplicado a los empleados del Registro de Títulos de La Vega	33
3.4 Resultados de la entrevista realizada a la Registradora de Títulos de La Vega	45

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Discusión de los Resultados	48
---------------------------------	----

Conclusiones	53
--------------	----

Recomendaciones	57
-----------------	----

Bibliografía	59
--------------	----

Anexos:

a) Certificación de Registro de Títulos de solicitudes del Duplicado por pérdida.

b) Informe estadístico del Registro de Títulos correspondiente al inventario de expedientes incompletos u observados.

c) Cuestionario aplicado a los usuarios del Registro de Títulos de La Vega.

d) Cuestionario aplicado a los empleados del Registro de Títulos de La Vega.

e) Entrevista a la Registradora de Títulos de La Vega y operacionalización de variables.

Glosario

COMPENDIO

Esta investigación está basada en el Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, durante el período 2006-2007, la cuál es importante, pues pocos investigadores se han interesados en conocer el por qué de la demora en la expedición de dicho documento, sus causas y consecuencias que ésta provoca al usuario.

No es desde ahora que esta demora viene sucediendo, debido a que los Registros de Títulos cuentan con un sistema de organización, que, al no dar buenos resultados, inciden en el cúmulo de expedientes y lentitud en la expedición de Títulos de Propiedad.

Según Colón Tapia, R. (2007, P. VIII) entiende que tal práctica infuncional conlleva la necesidad de introducir una reestructuración y reorganización de los Registros de Títulos.

El estado de inseguridad como la aludida demora e infuncionabilidad de los Registros de Títulos inciden drásticamente en la economía nacional, ya que el soporte financiero de las entidades bancarias se sustenta en las operaciones crediticias, cuyas garantías principales son los inmuebles con Títulos de propiedad.

El conocimiento de que persiste la lentitud en la expedición del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, durante el período 2006-2007 es lo que ha llevado al análisis de la problemática, tomando como parámetro la inobservancia procesal de los plazos.

Los Reglamentos de la ley 108-05 en el Art. 17 acápite c, consignan sobretodo cuando se trata del cumplimiento del plazo para la entrega del

Duplicado del Certificado de Título lo siguiente: "Dentro de un plazo no mayor de (45) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de las solicitudes que le son sometidas al Registrador de Títulos, este debe pronunciarse definitivamente", sin embargo, la Registradora de Títulos de La Vega no cumple con el plazo establecido, ni mucho menos con el plazo prometido.

Como se observa en lo anterior, la Ley 108-05, en sus reglamentos no contiene sanciones severas para dichos funcionarios cuando incumplen con su deber; pero tampoco se indemniza por daños y perjuicio al usuario que por no tener a tiempo este importante documento, pierde la oportunidad de un negocio o un derecho.

Si bien esta Institución ha sido estudiada desde el punto de vista teórico legal, no es menos cierto que, muy pocos estudios se han hecho para enfocar el tema de la expedición del Duplicado del Certificado de Título y como influye éste en la economía. Lo cual hace de este tema un estudio novedoso e importante que puede servir de base para un estudio general del Duplicado del Certificado de Título, tendente a lograr un mayor conocimiento. Según Ciprián, R. (2003. P. 481). "El Certificado de Título de la propiedad inmobiliaria es el documento auténtico inmobiliario más importante que tiene todo nuestro régimen legal de la propiedad de la tierra, pero inexplicablemente ha sido el menos estudiado de todos los documentos públicos".

Este estudio consistió en analizar las consecuencias para la obtención del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, durante el período 2006-2007, como requisito de la maestría para optar por el Título de Magíster en Legislación de Tierras.

La presente investigación tuvo un enfoque cuantitativo, fue mixta, ya que la misma fue bibliográfica, de campo y descriptiva. El método utilizado en esta

investigación fue el método deductivo, el cual partió de todas las fuentes bibliográficas.

Para esta investigación se contó con un universo compuesto por los 220 usuarios que solicitaron el Duplicado del Certificado de Título en el Registro de Título de La Vega en el período 2006-2007, 14 empleados que laboran en dicho Registro de Títulos y la Registradora.

Los objetivos de la Investigación son:

Analizar las consecuencias para la obtención del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, durante el período 2006 al 2007.

Determinar el procedimiento que sigue el solicitante de un Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, durante el período 2006 al 2007.

Especificar el tiempo promedio dado por el Registro de Títulos de La Vega para la entrega del Duplicado del Certificado de Título, durante el período 2006-2007.

Establecer las razones que provocaron la demora en la expedición del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, durante el período 2006-2007.

Identificar los efectos que provocan la obtención del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, en el período 2006-2007.

En el presente trabajo se verificó el procedimiento que sigue el solicitante para obtener un Duplicado de Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, durante el período 2006-2007.

Se especificó el tiempo promedio dado por el Registro de Títulos de La Vega para la entrega del Duplicado del Certificado de Título, en el período 2006-2007.

También se identificaron los efectos que provocan la obtención del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, en el período 2006-2007.

Los motivos que han inducido a realizar esta investigación, son la lentitud en la expedición del Duplicado del Certificado de Título, lo que genera al usuario de este importante documento pérdida de derecho o grandes pérdidas económicas y aun quejándose no reciben una respuesta que satisfaga sus necesidades, o al menos saber la causa de dicha irregularidad.

Esta investigación se fundamentó exclusivamente en la ciudad de La Vega, lugar donde se opera una modernización en la jurisdicción de Tierras, la cual ha traído grandes retos para el Registro de Títulos.

Cabe recordar que antes de esta modernización la situación que se presentaba en el Registro de Títulos de La Vega era caótica, sin equipos tecnológicos, sin personal calificado y sin seguridad en el registro; pero a pesar de todo eso, la expedición de un Duplicado del Certificado de Título no tardaba tanto, es por esta razón que se ha presentado este análisis sobre la obtención del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, en el 2006-2007, considerándolo un tiempo suficiente y prudente.

De conformidad con los planteamientos teóricos el Registrador de Títulos tiene a su cargo la recepción de documentos, inscripción o registros de los mismos, emisión de certificados, mantener actualizados los Registros complementarios y demás libros y registros, emitir certificaciones, determinar la procedencia o no de los expedientes sometidos, dar publicidad a los derechos registrados, velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos activos, hasta que los mismos sean entregados definitivamente al archivo central y ofrecer la debida orientación al usuario acerca de los trámites en el ámbito de su competencia.

Determinar el procedimiento que sigue el solicitante del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, en el 2006-2007, fue un aspecto relevante en los cuestionarios aplicados a los usuarios y empleados, así como la entrevista que se le aplicó a la registradora, pues resulta incomprensible que estadísticamente se reporten expedientes incompletos u observados.

De ahí que los usuarios en un 100% afirmaron haber entregado todos los documentos requeridos para la expedición del Duplicado del Certificado de Título; mientras en la entrevista hecha a la Registradora respecto al procedimiento ella contestó que exigían los mismos documentos, los cuales se revisaban; sin embargo ella dijo que el que se recibieran expedientes incompletos, era por culpa de los solicitantes.

El 56% de los usuarios respondieron que obtuvieron el Duplicado del Certificado de Título en menos de 45 días, mientras que el 44% lo obtuvieron en más de 45 días.

Si bien el 56% de los usuarios obtuvo su Duplicado del Certificado de Título en menos de 45 días. Esto refleja un punto positivo; pero no alcanzó la

condición de óptimo, ya que este porcentaje debió ser mayor, eso es si se toma en cuenta la modernización.

Según la Registradora de Títulos de La Vega, la entrega del Duplicado del Certificado de Título debe de hacerse a los 15 días de haberse solicitado la expedición del mismo, sin embargo, ella afirma que cuando no se cumple con dicho plazo es por fallas en el sistema informático, falta de personal, expediente incompleto o cúmulo de trabajo.

Los usuarios en un 46% coinciden con la Registradora al expresar que la falta de personal es la principal causa en la demora de la expedición del Duplicado del Certificado de Título, seguida por la desorganización en un 15% y el cúmulo de trabajo en un 15%; por otra parte, el 100% de los empleados expresa que esta demora se debe al cúmulo de trabajo.

Además, cabe resaltar que al identificar los efectos que provocan la no obtención a tiempo del Duplicado del Certificado de Título en el Registro de Títulos de La Vega, en el 2006-2007, se pudo comprobar que un 35% es la pérdida de oportunidades de negocios, la cual fue la principal consecuencia, seguida por el 19% que dicen que es la pérdida de tiempo y 15% abogados usuarios que dijeron haberse desacreditado ante su cliente.

Por su lado, la Registradora de Títulos de La Vega, indicó que la pérdida de oportunidades como el mayor perjuicio el no poder el solicitante obtener a tiempo el Duplicado del Certificado de Título.

En tanto que un 67% de los empleados contestó que se afecta mucho en sus actividades económicas al solicitante al no podersele cumplir con dicha entrega a tiempo.

En la investigación se ha conocido que en los últimos años el Registro de Títulos de La Vega, ha mostrado un avance y fortalecimiento institucional, sin embargo, este incumple en un 44% con su propia promesa de entrega del Duplicado del Certificado de Título, acarreándole pérdidas de oportunidades de negocios, desaprobación de préstamo, apoderamiento innecesario de tribunales, pérdidas de derecho, tiempo y dinero a los usuarios.

Lo peor es que no se está cumpliendo con lo dispuesto por el Reglamento del Registro de Títulos en cuanto a la observancia de los plazos para dar contestación a los solicitantes de tan importante documento como es el Duplicado del Certificado de Título.

El Registro de Títulos de La Vega sometido a un plan piloto de modernización, requiere un sistema más efectivo de operatividad el cual dé a la mayor brevedad posible respuesta rápida a la expedición del Duplicado del Certificado de Título, documento imprescindible en toda transacción económica.

Además, se recomienda que el Registro de Títulos de La Vega acoja como viables las siguientes recomendaciones:

La Registradora de Títulos de La Vega debe ordenar una mejor recepción de documentos, pues no se concibe se reciban expedientes incompletos que resulten ser causa de la demora en la expedición del Duplicado del Certificado de Título y otros documentos importantes. Esto sería posible con solo la encargada de recepción de documentos asumir mayor rigurosidad en el recibo de dicho documento.

La Registradora y los empleados de la recepción de documentos deben, solo ofrecer un plazo razonable de la promesa de entrega del Duplicado del Certificado de Título y que se pueda cumplir con el usuario.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos debería proveer al Registro de Títulos de La Vega de más personal, a los fines de afrontar el cúmulo de trabajo.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos debería conscientizar al personal sobre la importancia del Duplicado del Certificado de Título, de modo conozcan las consecuencias que provocan la no obtención a tiempo de este documento, quizás por no conocer los efectos un empleado del Registro de Títulos de La Vega opinó que esto no afecta en nada al usuario.

Finalmente, la Dirección Nacional de Registro de Títulos debería sugerir la modificación de la Ley 108-05 en cuanto al plazo de entrega del Duplicado del Certificado de Título.

CONCLUSIONES

Al revisarse el informe estadístico del Registro de Títulos de La Vega, en el período 2006-2007, en lo que corresponde al reporte de expedientes incompletos u observados, se pudo notar una gran cantidad de éstos, lo cual motivó una indagación del porqué si había un mismo procedimiento en cuanto a la recepción de documentos ocurriera tal anomalía. Del mismo modo que esta situación tuviera que incidir en la lentitud de la expedición del Duplicado de Certificado de Título

En cuanto al primer objetivo de esta investigación, se trató de verificar el procedimiento que utiliza Registro de Títulos en la expedición del Duplicado del Certificado de Título, donde se determinó que es el mismo, el cual consiste en recepción de documentos tales como: publicación en un periódico de circulación nacional, solicitud de expedición, declaración jurada con motivo de la pérdida o deterioro, comprobante de pago de impuesto y tasas correspondientes, copia de la cédula o pasaporte, revisados y confirmación de pago de impuestos. Así lo confirman todos los usuarios encuestados que solicitaron el Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega en el período 2006-2007.

El procedimiento anteriormente mencionado que utiliza dicho departamento de revisión de documentos y recibos de pago de impuestos se corresponde con las funciones que le son propias al Registrador de Títulos.

Por otra parte, con el segundo objetivo se determinaron tiempos diferentes de promesa de entrega del Duplicado del Certificado de Título, por un lado, los usuarios en su mayor parte dijeron que se le daba un mes, por su parte la Registradora dice que 15 días. El tiempo promedio para la entrega según la mayoría de los usuarios encuestados que solicitaron el Duplicado del Certificado de Título, fue de menos 45 días, más una minoría significativa lo obtuvo después de los 45 días de haber solicitado dicho documento.

Como se aprecia, tanto el tiempo prometido como el tiempo en que se entregó el Duplicado del Certificado de Título acusa incumplimiento de la promesa y de la ley.

Con razón dice la Registradora de Títulos de la Vega, que el incumplimiento constituye su mayor queja. Es indudable que la modernización en la jurisdicción de tierras ha dado en el país resultados importantes, a medida se afianza en todos los órganos se nota un avance, así se observa en el Registro de Títulos de La Vega, se recuerda que antes de iniciarse esta, la organización, funcionamiento y efectividad del Registro de Títulos de La Vega era traumática.

Sin embargo, contrasta mucho el hecho de que no obstante este progreso, aún persiste la lentitud en la expedición del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, en el Período 2006-2007.

En el tercer objetivo se determinó establecer las razones que provocaron la demora en la expedición del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, en el 2006-2007.

Casi la mitad de los usuarios que solicitaron el Duplicado del Certificado de Título en el período 2006-2007, indicó que la razón de tal lentitud en la expedición del Duplicado del Certificado de Título era la falta de personal; esto fue corroborado por la Registradora de Títulos de La Vega, la cual agregó otras como son fallas en el sistema informático, expedientes incompletos y cúmulo de trabajo. Los empleados del Registro de Títulos de La Vega en su totalidad, al ser encuestados atribuyeron al cúmulo de trabajo la razón de la demora.

En el cuarto objetivo, cuando se trató de identificar los efectos que provocan la obtención del Duplicado del Certificado de Título en el Registro de Títulos, en el período 2006-2007, para más de una tercera parte de los usuarios

que solicitaron el Duplicado del Certificado de Título en el período 2006-2007, la pérdida de oportunidades de negocios fue lo que más le afectó, en el caso de los abogados el descrédito con su cliente por no cumplirle.

Se puede resaltar que el propósito del estudio del Duplicado del Certificado de Título, en el Registro de Títulos de La Vega, en el período 2006-2007, ha sido satisfecho, pues se comprobó que las consecuencias para la obtención de dicho documento, al ser analizadas fueron pérdidas de oportunidades de negocios en primer orden, pérdidas de tiempo y descrédito de apoderado.

En cuanto a las pérdidas de oportunidades de negocios cabe identificar préstamos, ventas, hipotecas, arrendamiento etc., como elementos dinámicos e importantes de la economía, siempre que se entienda que sin el Duplicado y Certificado de Título ninguna entidad crediticia hace negocios. Esto evidencia una gran preocupación en todos los sectores económicos y sociales. Las consecuencias de no obtener a tiempo el Duplicado de Certificado de Título traen pérdidas de tiempo y dinero, destacándose en esta parte la no indemnización a usuarios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, A. (2001). *Estudio de la Ley de Tierras*. Santo Domingo. Editora Punto Mágico.
- Bonilla J. (1974). *Legislación de Tierras Dominicana*. Santo Domingo: Librería Dominicana.
- Capitant, H. (2000) *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Ediciones Depalma,
- Ciprián, R. (2003). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo. Editora Centenario.
- Colón Tapia (2007). *Organización, Funcionamiento y Efectividad de Registro de Títulos de La Vega, período 2004-2006*. Tesis Universidad Abierta para Adultos, 2007.
- Hernández, F. (2002). *Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales*. Santo Domingo: Editora Búho.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C. y otro (2006). *Metodología de la Investigación*, México: McGraw-Hill.
- Luperón, J. (2001). *Compendio de Jurisprudencia de Tierras, 1990-2000*. Santo Domingo: Editora Corripio.
- Medrano, M. (1998). *Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras*. Santo Domingo: Editora Centenario.

Pérez Stefan, R. J. (1999). La Concepción de La Vega Real en el Meridiano Histórico de la Universalidad. La Vega Impresora Universal.

República Dominicana: Ley Número 15-42 de Registro de Tierras del 19 de Julio del 1920.

República Dominicana. Ley Número 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos del 23 de Marzo del 2005.

República Dominicana - Reglamento General de Mensuras y Catastro, Resolución de Medidas Anticipadas No. 43-2007. Editora Centenaria.

Ruíz, M. (1952). Estudio de la Propiedad Inmobiliaria de la República Dominicana. Santo Domingo: Editora del Caribe.

Vega, W. (1981). Historia del Derecho Colonial Dominicano. Santo Domingo: Editora Taller.

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana

809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.

809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do