



Juristemas
Año IV, No. 4, Enero-Diciembre, 2017
077-090

La efectividad de la función calificadora del registrador de títulos del distrito judicial de Santiago, en el año 2017

Rosa Margarita Peralta Pichardo¹, Natalia De Jesús Almánzar Valenzuela²
rosaperaltap@gmail.com
nataalmanzar@gmail.com

Recibido: 7/12/2017; **Aprobado:** 20/12/2017.

Resumen

En la presente investigación se pretende abordar el análisis de la función calificadora y su efectividad en torno a la Oficina de Registro de Títulos del Departamento Judicial de Santiago, en el año 2017. Estos resultados se presentan como requisito para optar por el título de “Magíster en Legislación de Tierras” de la Universidad Abierta para Adultos (UAPA).

Para el análisis de la efectividad de la función calificadora en el marco planteado precedentemente, se requirió el diseño

Abstract

The present investigation intends to approach the analysis of the qualifying function and its effectiveness around the Office of Registry of Titles of the Judicial Department of Santiago, in the year 2017. These results are presented as a requirement to opt for the title of “Master in Land Legislation” of the Universidad Abierta Para Adultos (UAPA).

For the analysis of the effectiveness of the qualifying function in the framework outlined above, the non-experi-

no experimental, porque las variables no se manipularon, sino que se basaron en los objetivos señalados. Los principales instrumentos fueron investigaciones bibliográficas, encuestas y entrevistas.

En el sistema registral dominicano, el Sistema Torrens, la facultad del Registrador de Títulos es la más amplia y, para ejercer la función de velar por la seguridad jurídica, cada documento que ingresa al Registro de Títulos deberá examinarse con minuciosidad por el Registrador de Títulos, estableciendo si están o no reunidas las exigencias legales para cumplir con el principio de legalidad, este proceso se denomina función calificadora.

Palabras claves: Calificación de expedientes Función calificadora, Análisis de Forma Seguridad Jurídica, Principio de Legalidad, Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago

mental design was required, because the variables were not manipulated, but were based on the stated objectives. The main instruments were bibliographic research, surveys and interviews

In the Dominican registry system, the Torrens System, the faculty of the Registrar of Titles is the most extensive and, to practice the function of ensuring legal security, each document that enters at the Registry of Titles Office must be examined thoroughly by the Registrar of Titles, establishing whether or not the legal requirements are met to comply with the principle of legality, this process is called a qualifying function.

Keywords: Qualification of records, Qualifying function Form Analysis, Legal security Principle of Legality, Registry of Titles of the Judicial District of Santiago



INTRODUCCIÓN

La función calificadora del registrador de títulos se describe ampliamente en los artículos 43 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos, donde dicha función se define de la siguiente manera: Es la facultad que el Registrador de Títulos tiene para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias.

En tal sentido podría interpretarse que en dicho reglamento ya se detalla y se especifica la función calificadora como tal. Sin embargo, en la práctica el registrador de títulos tiene en su poder una función más amplia, ya que, basándose en las facultades conferidas por el Reglamento General de Registro de Títulos, el registrador deberá resguardar y preservar el derecho de propiedad, sin juzgar el fondo, solo la forma.

Debido a que la función calificadora como tal, está definida y desarrollada de forma concreta en la ley 108-05 y el Reglamento General de Registro de Títulos, con esta investigación se pretende establecer si en la práctica se está cumpliendo lo que establece la ley y se logra el objetivo que se pretendió al asignarle esta función a este órgano.

Es preciso señalar que esta investigación se encuentra fundamentada en un objetivo general, que es determinar la efectividad de la función calificadora del Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago, en los expedientes recibidos por dicho órgano durante el año 2017. Para esto se auxilia de una serie de objetivos específicos que fortalecen el desarrollo de la investigación.

Después de haber realizado diferentes investigaciones en distintas fuentes sobre esta temática, se determinó utilizar el diseño no experimental, bajo un enfoque cuantitativo de corte transversal, debido a que las variables no se manipularon, sino que se observaron y describieron, en un período de tiempo exacto.

En ese sentido, la presente investigación responde a varios criterios, por ser documental, de campo y descriptiva, ya que los datos se obtuvieron mediante los análisis de diversas fuentes de información como libros, investigaciones relacionadas, revistas, entre otros, y de forma práctica, a través de la aplicación de cuestionarios y entrevistas.

Para el desarrollo del marco teórico, se consultaron exhaustivamente diversas fuentes bibliográficas, especialmente doctrinas relacionadas con el tema objeto de estudio, analizando las diferentes posturas y estableciendo los puntos de vistas al respecto. En cuanto a la presentación de los resultados, éstos se mostraron a través de tablas hechas en Word y gráficos de pastel elaborados en Excel, con estadística descriptiva iniciando con los porcentajes más relevantes.

DESARROLLO

Contenido

La función calificadora del registrador de títulos tiene su origen en el artículo 96 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, la cual la describe inicialmente de la manera siguiente: “Artículo 96.- Función calificadora. En los actos posteriores al primer registro, corresponde al Registro de Títulos examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, de conformidad a lo establecido en la vía reglamentaria”.

Los principales antecedentes de la función calificadora del registro de títulos nacen conjuntamente con el desarrollo del sistema registral de la República Dominicana, es decir, en la medida que se crean los tribunales de tierras y demás instituciones y sistemas destinados a preservar el derecho de propiedad, se delimitan las funciones del registrador de títulos, entre las que figuran la ya mencionada función calificadora.

La función calificadora del registrador de títulos se describe ampliamente en el artículo 43 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos: Es la facultad que el Registrador de Títulos tiene para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias”.

El tema objeto de estudio es la efectividad de la función calificadora del Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago, en el año 2017. 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”.

La función calificadora realiza un papel activo y busca soluciones salomónicas a determinados casos con el fin de poder prejuzgar el fondo y de esta forma prever cualquier anomalía y evitar un papeleo innecesario.

No obstante, la función que realiza el Registrador de Títulos para el análisis de los expedientes está limitada, y muchas veces la facultad que posee el registrador va más allá de sus funciones lo que trae como consecuencia que no trabajen apegados a la ley sino a la interpretación, ya que sus límites no están definidos.

Es de interés en esta investigación enfocarse en que dicha función está más condicionada a un análisis de forma que de fondo. En tal sentido lo que se pretende con esta investigación es analizar cómo

se comporta en la vida real lo establecido en la ley 108-05 y el Reglamento General de Registro de Títulos, y cómo se está aplicando en los expedientes recibidos y procesados diariamente en las oficinas del Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago, ya que el registrador busca concretamente preservar el principio de legalidad y especificidad, así como evitar el cúmulo de trabajo en registro de título.

El punto novedoso de esta investigación es el estudio de la efectividad de la función calificadora del Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago, en el año 2017. El estudio ha sido factible porque cuenta con una rica fuente bibliográfica doctrinal. Además, en la misma se pudo consultar a expertos en la materia, quienes con sus amplios conocimientos han suministrado las informaciones necesarias para un mayor entendimiento del tema y lograr que el mismo sea aplicado de la forma más correcta en el Registro de Títulos del Departamento Judicial de Santiago.

Según el artículo 13 del Reglamento General corresponde al Registro de Títulos velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario, sus Reglamentos y normas complementarias, así como otras disposiciones legales enmarcadas en el ámbito de su competencia. Entre las funciones básicas está la de registrar los derechos, cargas y gravámenes sobre inmuebles, de conformidad con las leyes que regulan la materia inmobiliaria.

Conforme a la problemática del tema planteado previamente, uno de los elementos que inciden en el mismo es que el Registrador de Títulos realiza un examen minucioso de forma más que de fondo. Sin embargo, la ley establece limitaciones a esta función calificadora, cosa que no se da en la práctica, pues se extralimitan más allá de sus funciones.

Cabe destacar que el Registrador de Título es la autoridad competente para velar por el buen funcionamiento de la función calificadora y de esta forma garantizar la seguridad jurídica de los inmuebles a registrar y son designados, trasladados y removidos por la Suprema Corte de Justicia. El registrador de títulos debe velar porque los principios registrales se cumplan estrictamente y ejercer con rectitud de conciencia y con el mayor sentido de responsabilidad la función calificadora, que es la base fundamental.

La Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, aborda en su artículo 96 la función calificadora del Registrador de Títulos, al respecto establece que, en los actos posteriores al primer registro, corresponde al Registro de Títulos examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, de conformidad a lo establecido en la vía reglamentaria.

Cuando los documentos sometidos al Registrador de Títulos no cumplen con los requisitos mínimos de forma exigidos por las leyes y reglamentos en la materia, estos son objetados. Los expedientes son objetados en el Registro de Títulos cuan-

do carecen de alguno de los requisitos de forma y/o fondo que imposibilitan la ejecución del acto, o interfieren con los principios de legalidad y especialidad. En tal sentido, el artículo 54 del Reglamento General de Registro de Títulos establece que cuando se comprueba en un expediente irregularidades o defectos subsanables, el Registrador de Títulos los detallará en un oficio motivado, devolviendo el expediente al interesado y otorgándole un plazo no mayor de quince (15) días para que éstos sean corregidos y/o subsanados. De esta actuación se dejará constancia en el registro complementario o en el libro diario según corresponda.

Los Principios Registrales son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado, ya que se consagran distintos principios registrales y de acuerdo a éstos el sistema registral de cada Estado adopta determinados caracteres, y brinda determinadas soluciones a los problemas que se presentan y que no se encuentren regulados en el derecho positivo registral. Es decir, son de mucha importancia en la integración del derecho cuando se presentan lagunas del derecho.

El principio de legalidad es uno de los principales fundamentos del Sistema Torrens. Persigue que el derecho a inscribirse en el Registro sea examinado y, en cada caso, establecer que los requisitos de ley se cumplan estrictamente.

A través de este principio se garantiza que todo documento que ha de ingresar

al Registro debe someterse a examen, a los fines de comprobar que se cumplan las exigencias de la ley con respecto a un inmueble cuya existencia y situación de viabilidad se ha podido establecer.

Con la aplicación de este principio se evita la inscripción en el Registro de documentos deficientes, erróneos o falsos; y, consecuentemente, se impide la publicidad registral de derechos precarios o inexistentes. Solo el documento válido, legal y fidedigno que cumpla con las exigencias de contenido y forma, merece ser inscrito.

En el Sistema Torrens se concede al Registrador una facultad de amplia soberanía y marcada minuciosidad, en especial luego del primer registro o inmatriculación, pues el proceso de saneamiento pone la calificación básica en manos de agrimensores, juristas y del propio Juez que, sobre la base del carácter de orden público del proceso de saneamiento, toma parte activa en interés de propiciar una efectiva depuración de los derechos. Son las operaciones posteriores las que ponen plenamente en manos del registrador la calificación.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la función calificadora, la doctrina levanta la posición de que la calificación registral tiene un estrecho vínculo con lo judicial, porque una decisión del Registrador tiene un amplio valor y eficacia en las esferas administrativas y judiciales, porque contra la calificación del registrador se puede interponer recursos ante los tribunales, y estos se tienen que pronunciar al respecto.

El propósito fundamental del derecho inmobiliario registral se orienta hacia la regulación de los vínculos de carácter jurídico que tienen por objeto bienes inmuebles. Generadores de derechos inscribibles que alcanzan publicidad y auspician la necesaria seguridad jurídica.

En lo que respecta a sus características, son varios los caracteres que se pueden verificar en la calificación registral. Se puede asegurar que la función calificadora revela una exclusividad a cargo del Registrador de Títulos, quien lo realiza con entera libertad, absoluta independencia, total autonomía, y sin que en ningún caso pueda delegarla.

Metodología

Después de haber realizado diferentes investigaciones en diversas fuentes sobre esta temática, se determinó para la presente investigación el diseño no experimental, porque las variables no se manipularon, sino que se basaron en los objetivos señalados, bajo un enfoque cuantitativo, transversal debido a que los datos se recolectaron en un solo momento.

La investigación responde a varios criterios por ser documental, de campo y descriptiva. Para apoyar la temática planteada, de igual forma, se hizo un estudio de campo porque para dar respuesta a las preguntas, las investigadoras se trasladaron a la Jurisdicción Inmobiliaria del Distrito Judicial de Santiago y aplicaron un cuestionario a los abogados que ejercen en esa materia y una entrevista a la

Registradora de Títulos y a las Registradoras de Títulos Adscritas del Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago.

El tipo de investigación también es descriptivo, debido a que busca especificar las características de la problemática objeto del presente estudio y de esa forma establecer conclusiones viables ante la situación planteada en la investigación.

El método empleado es el método deductivo, en razón de que el mismo parte de una teoría general de referencia hasta llegar a conclusiones particulares. Es deductivo, porque se analizó de manera general el comportamiento de los expedientes que ingresaron a Registro de Títulos en el período antes señalado, para determinar de manera particular cual había sido el tratamiento jurídico dado en esta institución en el Distrito Judicial de Santiago. Es decir, que este estudio partió de lo general, buscando respuesta a datos específicos.

Para esta investigación la técnica utilizada es la encuesta, porque permite recolectar los datos que se pretenden medir mediante los instrumentos que se emplean en la misma. La encuesta tiene por instrumento el cuestionario y la entrevista. Estos instrumentos fueron aplicados a los abogados, la Registradora de Títulos y las Registradoras de Títulos Adscritas que ejercen sus funciones en el Distrito Judicial de Santiago.

También se utilizó la técnica de la ficha con la finalidad de compilar los datos documentales y conservar las informaciones relevantes expuestas en las fuentes documentales como tesis, monografías, informes de investigación, entre otros. En esta investigación se aplicaron las siguientes técnicas e instrumentos:

1. El análisis de documentos bibliográficos, tales como: libros, diccionarios, artículos, tesis, entre otros, que permitió amparar el conjunto de teorías que avalan la investigación.
2. La realización de una encuesta cuyo instrumento que se basó en aplicar un cuestionario con preguntas cerradas, fundamentalmente de elección única, a una muestra de la población, a los fines de recoger información para dar respuesta a los objetivos planteados.
3. La realización de entrevistas a la Registradora de Títulos del Distrito Judicial de Santiago, instrumento se centró en efectuar preguntas abiertas, con la finalidad de obtener información respecto a los expedientes en el período de año 2017. Las mismas están diseñadas en función de los objetivos de la investigación, a fin de que el entrevistado pueda responder con la mayor claridad y certeza posible.

Resultados

En relación con el objetivo específico No. 1, consistente en determinar la cantidad de casos por día que recibe el Registro de

Títulos del Distrito Judicial de Santiago para fines de ser analizados bajo la función calificadora, conforme a la entrevista realizada a la Registradora de Títulos y las Registradoras de Títulos Adscritas se determinó que en ese año se presentaron un total de 33,999 expedientes, aproximadamente y por día se reciben 150 expedientes, aproximadamente. De donde se deduce que son pocos los casos de esta naturaleza que manejan los Tribunales de Tierras.

Los datos precedentemente expuestos coinciden con los obtenidos a través de las encuestas aplicadas a los abogados que ejercen en esta provincia, pues el 42% de éstos someten regularmente varios expedientes por mes. En ese mismo orden, se determinó que de los abogados el 28% pocas veces somete expedientes cada mes, el 21% somete con frecuencia varios expedientes por semana, el 6% somete pocos expedientes por año y el 3% nunca ha sometido casos.

En cuanto al objetivo No. 2 referente a determinar el procedimiento que se utiliza para el análisis de los expedientes que entra en el Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago, se ha verificado que el 60% de los profesionales del derecho encuestados considera que la Registradora solo debe limitarse a verificar que el expediente no esté afectado por irregularidades de forma, el 22% está totalmente en desacuerdo, el 12% dice que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo y el 6% restante está en desacuerdo. De ello se colige que el 80% de los juristas

piensan que el procedimiento a utilizar para tales fines debe ser puramente un análisis de forma y no de fondo.

Los resultados arrojaron que el 86% de los encuestados consideran que los recursos interpuestos por las partes sobre las decisiones de la Registradora de Títulos tienen el objeto de velar por la protección de sus derechos, el 9% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 4% está en desacuerdo, mientras que el 1% está totalmente en desacuerdo.

En lo que respecta al objetivo No. 3 dirigido a identificar los criterios en los cuales se basa el Registrador de Títulos en los casos de objeción de algunos expedientes que bajo la función calificadora no cumplen con los requisitos registrales de manera administrativa, se ha constatado cómo el 93% de los abogados encuestados considera que el Registrador de Títulos cumple con las funciones que establece la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, mientras que el 7% establece que no cumplen.

El 52% de los abogados opinaron que están totalmente en desacuerdo que el análisis de la calificación registral va más allá de la facultad de la función calificadora, el 18% opina que está de acuerdo, el 17% opina que no están ni de acuerdo ni en desacuerdo, y el 13% que está en desacuerdo.

En lo que respecta al objetivo No. 4 que busca determinar los efectos jurídicos dado a los expedientes que son evaluados y no cumplen con los requisitos de

la función calificadora. En ese tenor, el 43% de los abogados encuestados entienden que uno de los efectos jurídicos que se derivan de la objeción de expedientes del Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago es el cúmulo de expedientes, el 29% estableció que esto provoca la tardanza a la hora de entregar el proceso y el 28% expresó la inconformidad del cliente.

En relación al objetivo No. 5 orientado a determinar las particularidades procesales que pueden encontrarse en el análisis de forma realizado, de manera específica por el Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago. Sin embargo, en la práctica se observan cómo los abogados a pesar de llevar casos por ante la Jurisdicción Inmobiliaria desconocen el alcance de la función calificadora y lo establecido en el artículo 46 del Reglamento General de Registro de Títulos, que la define como la facultad que tiene el Registrador de Títulos para examinar, verificar

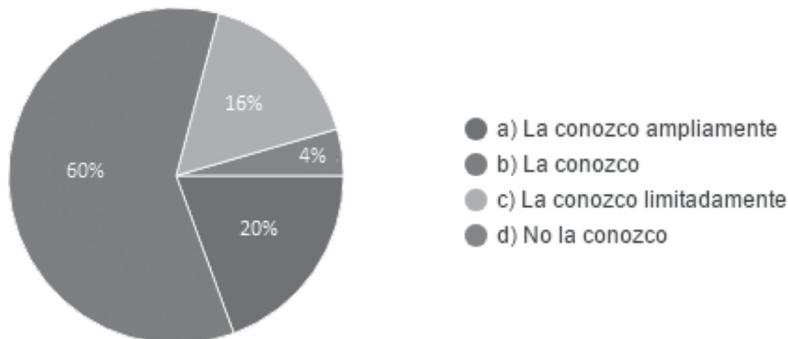
y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias.

Se observa que el 60% de los abogados encuestados conocen ampliamente la función calificadora, el 20% la conoce ampliamente, el 16% la conoce limitadamente, mientras que el 4% no la conoce. Lo que significa que en cierta medida los abogados encuestados conocen la aplicación y el trabajo que realiza la función calificadora sobre los expedientes que ellos someten ante la institución.

Gráficos Relevantes

Se realizó una encuesta a 63 abogados en ejercicio para medir el nivel de conocimiento de los mismos respecto a la Función Calificadora del Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago, y los resultados arrojaron que existe un alto grado de conocimiento por parte de los abogados.

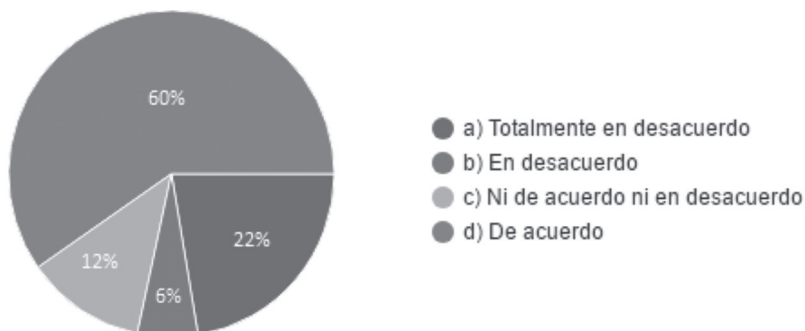
Gráfico No.1: Conocimiento de los abogados acerca de la función calificadora.



En otra de las preguntas se cuestionó acerca del nivel de acuerdo o desacuerdo acerca de que el Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago verifique lo

referente al tracto sucesivo, y en respuesta la gran mayoría de los encuestados estuvo de acuerdo con esta revisión.

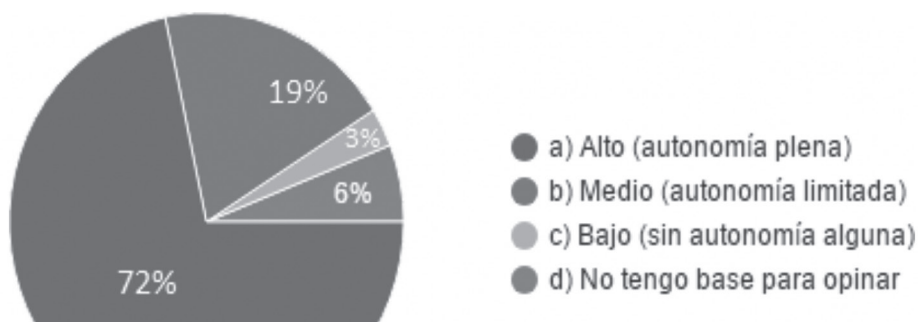
Gráfico No.3: Nivel de acuerdo o desacuerdo sobre la verificación de expedientes.



De igual forma se cuestionó acerca del nivel de autonomía que los usuarios observan en el Registro de Títulos del Dis-

trito Judicial de Santiago. El 72% de los participantes entienden que el nivel de autonomía de dicha institución es alto.

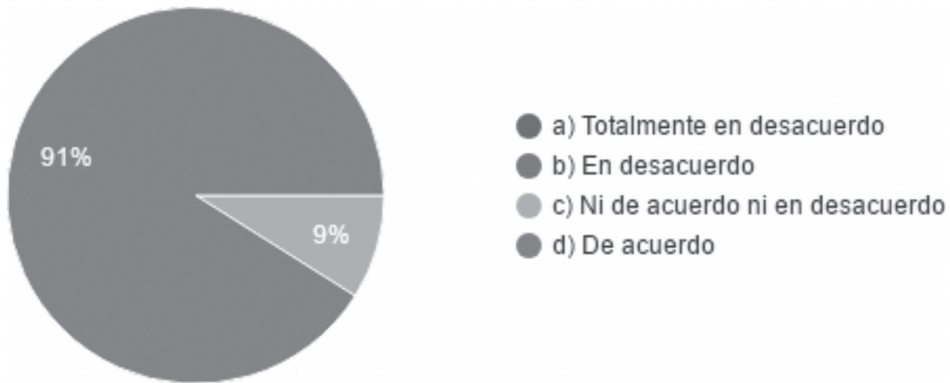
Gráfico No.6: Grado de autonomía del Registro de Títulos.



Recordemos que el objetivo de la función calificadora del registro de títulos de velar por el cumplimiento del principio de legalidad, para esto se aplicó la encuesta respecto al nivel de apego a este principio que presenta el Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago. El 91% de

los encuestados manifestaron que están de acuerdo que el Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago sí actúa apegado al principio de legalidad, mientras que el 9% estableció que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Gráfico No.7: ¿Actúa el Registrador de Títulos apegado al principio de legalidad?



Sugerencias

Después de analizar los resultados sobre el tema de la efectividad de la Función Calificadora del Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago, en el año 2017, se han tomado como referencia las respuestas más destacadas y trascendentales en la presente investigación, para emitir las siguientes recomendaciones:

A los abogados que ejercen en materia inmobiliaria:

Luego de analizado el presente tema, es indiscutible que la función calificadora del Registrador de Títulos de Distrito Judicial de Santiago es la herramienta principal con la que cuenta dicho órgano para velar por el cumplimiento del principio de legalidad.

En consecuencia, es imperativo que cada uno de los abogados que ejercen la materia inmobiliaria tengan una adecuada

base de conocimientos acerca de este tema. En tal sentido, si los usuarios presentaran más conocimientos y manejos más amplios acerca de este tema, además de un amplio dominio de los requisitos de forma y fondo para la presentación de expedientes ante el Registro de Títulos, podrían evitarse grandes inconvenientes con los resultados de las gestiones de las que son apoderados, tales como:

Retardar los procesos: Ya que, al presentarse expedientes carentes de irregularidades, el proceso culminaría con mayor brevedad, pues los mismos no son devueltos a los abogados para su respectiva rectificación.

Reducción del cúmulo de expedientes: La presentación de expedientes con menos irregularidades y errores que subsanar, disminuiría la carga de expedientes del Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago, toda vez que los expedientes serían entregados a los solicitantes en el plazo establecido.

A la Oficina del Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago y al Registrador de Títulos del Distrito Judicial de Santiago.

La aplicación de los principios registrales es responsabilidad del Registrador de Títulos, y es por esta razón que creemos pertinente insistir en que una mala aplicación de los principios afecta tanto a la función de este funcionario público como al solicitante o titular de la propiedad.

A lo largo de la presente investigación se abordó la naturaleza autónoma del Registrador de Títulos, sin embargo, esta naturaleza no implica que al realizarse la calificación de los expedientes no exista un criterio unificado entre los registradores. La discrepancia en los criterios genera los siguientes inconvenientes:

- Falta de unificación en los criterios registrales
- Incumplimiento de la aplicación del principio de legalidad
- Limitación de la función calificadora

Con la ayuda de la Suprema Corte de Justicia, el Registro de Títulos del Distrito Judicial de Santiago puede impartir a sus empleados cursos, charlas, capacitaciones, con la finalidad de refrescar los procesos, adquirir nuevos conocimientos, conocer el manejo de la normativa de la Jurisdicción Inmobiliaria ante cualquier situación que lo amerite.

El usuario es quien más conoce el trabajo del personal, la opinión del mismo es muy valiosa para conocimiento del funcionamiento objetivo de la institución. Las medidas a tomar para el conocimiento de esta información pueden ser: Realización de encuestas al usuario sobre el servicio que ofrecen, exhortando a realizar sugerencias sobre el comportamiento y desempeño del personal al realizar su trabajo.

BIBLIOGRAFÍA

CAPITANT, H. (1966). Vocabulario Jurídico. Buenos Aires, Argentina, Ediciones Depalma.

CIPRIAN, R. (2013). Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos). Santo Domingo: Editora Centenaria, S.R.L.

CONCEPCIÓN, F. 2014. El precedente constitucional en la República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana, Soto Castillo.

GUERRERO, F. (2017). Guía Procedimental y otros aspectos legales, ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Tomo I. Santo Domingo, República Dominicana, Editora Centenario.

GUEVARA, R. (1986). Derecho Registral. 2da edición. Perú. Editora Ojeda.

GOMEZ, W. (2007). Derecho Inmobiliario Registral, Introducción a su Estudio. Santo Domingo, República Dominicana: Servicios Gráficos Integrados.

HERNANDEZ, F. (2002). Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales. Santo Domingo, República Dominicana, Editora Búho.

HERNANDEZ, R., Fernández, C. y Baptista, L. (2006). Metodología de la Investigación. (5ta. Ed.). México, McGraw Hill.

JORGE, E. (2008.) Derecho constitucional. Cuarta Edición, Vol. II Santo Domingo: República Dominicana. IUS Novum.

MONCIÓN, S. (2011). La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria formularios y jurisprudencia. (2da. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana, Editora Centenario.

SANTANA, V. (2008). Derecho procesal para la jurisdicción inmobiliaria. Santo Domingo, República Dominicana. Editora Corripio.

POTENTINI, T. (2010). Manual de Derecho Constitucional Dominicano. Santo Domingo, República Dominicana, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.

ESCAREZ, E. (2012). Deficiencias e Implicancias de la Función del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Re-

gistro Chileno. Chile: Universidad Central de Chile.

FRONTINI, E. (2006). La Calificación Registral de los Instrumentos de Origen Judicial. Recursos Vinculados a la Calificación de Documentos Judiciales. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Argentina.

SABINA, P. (2012). La función calificadora de los Registros de la Propiedad Inmueble. Caracteres. Sus límites. En Recursos vinculados con la calificación de documentos judiciales. Necesidad de su regulación procesal. Análisis de la legislación comparada. (2). Buenos Aires: Colegio de Escribanos, Provincia de Buenos Aires.

SANTOS, L. (2005). Efectividad De Los Mecanismos Y Recursos Que Concede El Registro De La Propiedad Raíz E Hipotecas De San Salvador, En Relación A La Seguridad Jurídica De Los Usuarios Durante Los Años 2002 – 2004. Ciudad Universitaria, San Salvador: Universidad de El Salvador.

PADILLA, Y. (2017). Función calificadora de los Registradores de Títulos en el marco de la Ley 107-13 de Derechos de las personas en sus relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo. Santo Domingo, República Dominicana: Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

MARCELO, D. (2012). Estudio Socioeconómico de Hogares de la Provincia de Santiago. Sistema Único de Beneficia-

rios, 1, 36. Abril, 2018, De Gobierno de la República Dominicana Base de datos.

CONCEPCION, A. (2007). Derecho Inmobiliario. Fase de Implementación Voll III: Escuela Nacional de la Judicatura. Santo Domingo: República Dominicana

ÁLVAREZ, A. (1986). Estudio de la ley de tierras. 2da Edición. Santo Domingo, República Dominicana. Editorial Tiempo.

CANALES, P (Et All). El Registro Inmobiliario en la legislación extranjera. 17 de febrero de 2018. Chile: Congreso Nacional, 8 de abril de 2005. Serie Estudios N° 310, 32p. Sitio Web: http://www.bcn.cl/bibliodigital/pbcn/estudios/estudios_pdf_estudios/nro310.pdf

COCHIA, A. (2004). El principio de legalidad y la calificación registral. 18 de abril de 2018, de Universidad Nacional del Nordeste; Comunicaciones Científicas y Tecnologías 2004 Sitio web: <http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/com2004/1-Sociales/S-013.pdf>

GUEVARA, R. Sistemas y Técnicas Registrales: Una visión comparatista. 17 de marzo de 2018. Perú, Chile. USMP. Sitio Web: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sis_temas.pdf

Real Academia Española. (2001). Diccionario de la Lengua Española. 18 de

febrero de 2018. Sitio web: Disponible en: <http://www.rae.es/recursos/diccionarios/drae>

ROJAS, K. (2013). Principios Registrales. 11 de marzo de 2018, de Monografias.com Sitio web: <http://www.monografias.com/trabajos13/prinreg/prinreg.shtml>

República Dominicana. Constitución de la República Dominicana. Santo Domingo, 26 de enero 2010.

República Dominicana. Ley No. 1542 de Registro de Tierras. Santo Domingo. 11 de octubre del 1947.

República Dominicana. Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario. Santo Domingo. 23 de marzo del 2005.

República Dominicana. Reglamento General de Registro de Títulos, Modificado por la Resolución No. 1737. Santo Domingo. 12 de julio del 2007.

AZZERRAD, I. et all. (1984). Calificación Registral. Revista Notarial, 2, número 48, 2.

BOQUE, R. (1993). Alcance de la Función Calificadora del Registro: A propósito de un procedimiento judicial. Revista Notarial, 1, número 65, 3.

CIPRIÁN, R. (2009). Peligro para la seguridad jurídica inmobiliaria. Revista Gaceta Juridical. 13 (271). pp. 58 y 59.

JEREZ, C. (2016). El sistema inmobiliario registral a la luz de la ley 13/2015, de 24 de junio. ¿Nuevos Principios Hipotecarios? Revista de Derecho Civil, Vol. III, número 1, 1-23.