

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**



**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**

**INCIDENCIA DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA EN LA INEJECUTABILIDAD DE  
LOS ACTOS Y SENTENCIAS SOMETIDOS A REGISTRO DE TÍTULO DE  
SANTIAGO, DURANTE EL PERÍODO FEBRERO 2016 – FEBRERO 2018**

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

**POR:**

**REILYN ALEXANDER SALCEDO GONZÁLEZ**

**ESPERANZA GUZMÁN LÓPEZ**

**JOSUÉ FERMÍN SOLANO**

**ASESOR:**

**DR. LUCIANO FIRPO**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
MAYO, 2018**

# ÍNDICE GENERAL

	<b>Pag.</b>
<b>DEDICATORIA</b>	I
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	IV
<b>COMPENDIO</b>	V
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCION</b>	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	3
1.3 Formulación del Problema	5
1.3.1 Sistematización del problema	5
1.4. Objetivo General	6
1.4.1 Objetivos Específicos	6
1.5 Justificación de la investigación	7
1.6 Delimitación de la investigación	8
1.7 Limitaciones	9
<b>CAPITULO II. MARCO TEÓRICO</b>	
<b>2.1 Marco Contextual</b>	11
2.1.1 Aspectos Generales de la ciudad de Santiago	11
2.1.1.1 Aspectos Históricos	11
2.1.1.2 Aspectos Geográficos	13
2.1.1.3 Aspectos Socioeconómicos	14
2.1.1.4 Aspectos Culturales	15
2.1.2 Jurisdicción Inmobiliaria	17
2.1.2.1 Dirección Nacional de Registro de Títulos	17
2.1.2.2 Oficina de Registro de Título de Santiago	18
2.1.2.3 Tribunales Superiores de Tierras	18
2.1.2.4 Tribunales de Jurisdicción Original	18
2.1.2.5 Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	19
2.1.2.6 Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales	20
2.1.2.7 Abogado del Estado	21
<b>2.2 Marco Teórico</b>	
2.2.1 Derecho Registral	22
2.2.2 La Inscripción Registral	24
2.2.3 Las Oficinas de Registro de Títulos y sus funciones	26
2.2.3.1 Registrador de Títulos	28
2.2.3.2 Funciones de los Registradores de Títulos	31
2.2.3.3 Requisitos de forma y de fondo de los documentos que sustentan las actuaciones registrales	32
2.2.4 Requisitos para los Documentos Sometidos a Registro de Título	34
2.2.5 La función calificadora del Registrador de Títulos	37
2.2.5.1 Definición de la función calificadora del Registrador de Títulos	38
2.2.5.2 Ámbito de aplicación de la función calificadora	39
2.2.5.3 Facultad de la función calificadora	39

2.2.5.4 Ejercicio de la Función Calificadora	40
2.2.5.5 Calificación de actos emanado de la autoridad Judicial	42
2.2.5.6 Efectos del ejercicio de la función calificadora	43
2.2.5.6.1 Vicios de forma sustanciales	45
2.2.5.6.2 Rechazos definitivos de los documentos	45
2.2.5.6.3 Inejecución de expediente	45
2.2.6 Recursos Contra las Actuaciones Administrativas en la Jurisdicción Inmobiliaria	46

### **CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO**

3.1 Diseño de Investigación	49
3.1.1 Diseño	49
3.1.2 Tipo de investigación	50
3.1.3 Método	51
3.2 Técnicas e Instrumentos	52
3.3 Población y Muestra	53
3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos	54
3.5 Procedimiento para el Análisis de Datos	55
3.6 Validez y Confiabilidad	56

### **CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados	59
4.2 Resultados obtenidos de la entrevista aplicada a la Registradora de Títulos	68
4.3 Resultados obtenidos de la entrevista aplicada a los Jueces	69

### **CAPÍTULO V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

5.1 Análisis de los Resultados	73
--------------------------------	----

CONCLUSIONES	82
RECOMENDACIONES	90
BIBLIOGRAFÍA	93

Apéndice I: Glosario de Términos

Apéndice II: Operacionalización de las Variables

Apéndice III: Instrumentos

## LISTADO DE TABLAS

Tabla No.1. Tiempo que lleva usted en el ejercicio de su profesión de abogado	59
Tabla No.2. Frecuencia que somete a Registro de Títulos expedientes	60
Tabla No.3. Nivel de cumplimiento de la Registradora de Títulos ata de sus funciones	61
Tabla No. 4. Evaluación del nivel de cumplimiento de la Registradora de Títulos de los procedimientos establecidos en el desempeño de sus funciones	62
Tabla No. 5. Factores que inciden en el desempeño de las funciones de la Registradora de Títulos	63
Tabla No. 6. Frecuencia que se ven afectados los expedientes en cuanto a la caducidad de los plazos	64
Tabla 7. Se pronuncia la Registradora de Títulos en los plazos establecidos por la ley 108-05 y el Reglamento General de Registro de Títulos	65
Tabla No. 8. Realiza de forma adecuada la Registradora de Títulos la función Calificadora	66
Tabla 9. Situaciones que se les presentan a la Registradora de Títulos en el desempeño de sus funciones	67

## LISTADO DE GRÁFICOS

Gráfico No.1. Tiempo que lleva usted en el ejercicio de su profesión de abogado	59
Gráfico No.2. Frecuencia que somete a Registro de Títulos expedientes	60
Gráfico No.3. Nivel de cumplimiento de la Registradora de Títulos de sus funciones	61
Gráfico No. 4. Nivel de cumplimiento de los procedimientos establecidos	62
Gráfico No. 5. Factores que inciden en el desempeño de las funciones de la Registradora de Títulos	63
Gráfico No. 6. Frecuencia que se ven afectados los expedientes que deposita en el Registro de Títulos	64
Gráfico 7. Se pronuncia la Registradora de Títulos en los plazos establecidos	65
Gráfico No. 8. Realiza de forma adecuada la Registradora de Títulos la función Calificadora	66
Gráfico 9. Situaciones que se les presentan a la Registradora de Títulos	67

## COMPENDIO

La presente investigación tiene el objetivo de determinar la incidencia de la función calificadora en la inejecutabilidad de los actos y sentencias sometidos a la oficina de Registro de Título de Santiago, durante el período febrero 2016 – febrero 2018.

En la Jurisdicción Inmobiliaria, Registro de Títulos es el órgano encargado de la etapa registral y publicitaria, que consiste en el registro de todas las actuaciones presentadas por ante la jurisdicción inmobiliaria, con el objeto de darle publicidad y oportunidad frente a terceros, dando garantía y protección a los derechos registrados por parte del Estado.

De lo anterior resulta que el reglamento de Registro de Títulos establece en su artículo 13 literal h cuando habla de las funciones del registrador de títulos que: h) Dar publicidad a los derechos registrados sobre inmuebles y el estado jurídico de los mismos. Por su parte la ley 108- 05 establece en su Artículo 27: El registro. Es el acto por el cual se expide el Certificado de Título que acredita la existencia del derecho, junto a sus elementos esenciales, se habilitan los asientos de registro complementarios y con ello se le da publicidad.

Ahora bien, los abogados suelen cometer muchos errores a la hora de someter sus actos y actuaciones por ante Registro de Títulos, además muchos usuarios e incluso abogados, con el fin de adquirir riquezas y propiedades, incurren en malas prácticas y engaños afín de lograr su cometido provocando daños a la propiedad ajena y provocando vulneración y pérdida de derechos.

Así como a su vez productos de litigios los tribunales dan sentencias para que registro las ejecutes, sin embargo, en ocasiones las mismas están adolecidas de algún error o carencias, lo que imposibilita su ejecución, es en estos casos donde sale a relucir la función calificadora del registrador de títulos la cual es “la facultad que el Registrador de Títulos tiene para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias.”.

Esto puede dar a lugar a muchas situaciones como lo son: Pérdida de tiempo y recursos, para los usuarios y sus representantes, pues cada vez que un documento o acto es rechazado, quien lo somete incurre en nuevos gastos, así como también se atrasan los trabajos y se pierde mucho tiempo y esfuerzo, así como también para el registrador de títulos aumenta la carga de trabajo y gasta mayor tiempo con un mismo expediente pudiendo trabajar otros.

La perención de plazos y prescripción de acciones, son otros de los serios problemas que se pueden presentar toda vez que hay ocasiones en que cuando se corrigen las actuaciones o actos estos no tienen ya razón de ser porque los plazos han perimido o las posibles acciones se encuentran afectadas de prescripción por lo que el accionante pierde el derecho de accionar.

Daños a los derechos sobre la propiedad, pues los mismos pueden producirse por la inejecutabilidad de las actuaciones por ante el registrador de títulos, tomando en cuenta que el mismo no pudo realizar la publicidad y garantía idónea, así como en los casos de acciones que debe ejecutarse de forma celerica.

Pérdidas de derechos resultante de múltiples razones como lo son la perdidas por falta de accionar por causa de la prescripción o perención, perdidas por la pérdida de la cosa litigiosa como es el caso de que se deba realizar una nota preventiva u oposición para evitar la venta del inmueble y dicha actuación no se pudo realizar, así como aquellos casos que por la falta de registro en el inmueble este sea afectado por no constar la garantía, como en el caso de inejecución de la transferencia y este sea transferido antes a un tercero. Entre muchos otros.

De lo anterior y el criterio particular del Registro de Título de Santiago, ha despertado la inquietud que conduce a llevar a cabo la presente investigación, dado que el mal manejo de estas podría afectar derechos fundamentales y la estabilidad social. Es por estas razones que resulta de interés determinar “Incidencia de la función calificadora en la inejecutabilidad de los actos y sentencias sometidos al Registro de Título de Santiago, en el periodo 2016 - 2018 “.

La investigación se realizó en la provincia de Santiago, la cual está localizada en la región norcentral del país conocida como el Valle del Cibao, a unos 155 km al noroeste de Santo Domingo y a una altitud media de 178 msnm. Tiene una superficie total de 612 km<sup>2</sup>1 Santiago de los Caballeros es uno de los principales centros económicos, financieros, políticos, sociales y culturales de la República Dominicana. Además, es un importante centro industrial de ron, textiles, cigarrillos e industria del tabaco, todas se encuentran allí. Fábricas de calzado, artículos de cuero y de muebles son una parte importante de la vida económica de la región y del país.

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

Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones y certificaciones presentadas a consideración de los Registros de Títulos y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la ley de Registro Inmobiliario, el Código Civil, el Reglamento General de Registro de Títulos y demás disposiciones complementarias que procedan.

Por dicha razón las observaciones y calificaciones realizadas por el área de precalificación, digito y revisión, así como también por parte del registrador surten un efecto de amplia envergadura en la garantía registral del inmueble o unidad funcional. El Registrador de Títulos debe pronunciarse dentro de un plazo no mayor de 45 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del expediente o solicitud. Este es un plazo máximo, lo que quiere decir que es extremo, por tanto, el interés de la dinámica registral clama porque en el menor plazo posible se produzca el pronunciamiento.

De conformidad con el artículo 17 del Reglamento General de los Registros de Títulos, los Registradores son responsables del funcionamiento técnico y administrativo de sus oficinas. Están llamados a coordinar, dirigir y regular el correcto funcionamiento de la entidad registral y del personal bajo su dependencia. 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 de su actuación ante cada documento o expediente que se le somete.

El artículo 16 del Reglamento General de Títulos establece los requisitos para poder ser Registrador de Títulos, a saber: que es preciso de la condición de dominicano, abogado con un ejercicio de por lo menos tres años, no haber sido condenado a pena aflictiva o infamante, ni sancionado disciplinariamente de manera definitiva, salvo amonestación, superar las pruebas generales de ingreso al Poder Judicial y las pruebas específicas de capacidad para el desempeño del cargo, prefiriéndose que haya sido empleado del Registro de Títulos.

Una de las funciones más importantes del registrador de registros de títulos es la de calificar los mismos en tal sentido, 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.”. Continúa expresando que la función calificadora se aplica sobre toda actuación solicitada al Registro de Títulos, comprendiendo:

- a) Las actuaciones por las que se pretende la inscripción y/o anotación de derechos, cargas y gravámenes sobre inmuebles.
- b) Las solicitudes de certificaciones en general y las certificaciones con reserva de prioridad en particular.

Sobre lo expuesto de se puede decir que la función calificadora como su nombre lo indica, está orientada a calificar los registros para lo cual se analizan tanto los requisitos de forma como los de fondo, con el objetivo de realizar una escrupulosa evolución y de esta manera impedir los registros con problemas y deficiencias legales. Otros autores españoles citan que calificar es decidir si el hecho del cual se solicite el asiento, llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, se trata de determinar si, conforme a la ley, procede o no practicar el asiento calificado.

El diseño metodológico de este estudio es no experimental, la investigación es documental y de campo, el método utilizado es el método deductivo, la técnica implementada para la recolección de los datos en esta investigación fue la encuesta y como instrumentos se utilizaron el cuestionario aplicado a los abogados residentes en las diferentes zonas del casco urbano de la ciudad de Santiago y la entrevista realizada a la Registradora de títulos de la misma jurisdicción.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

El 60% de los abogados consideró que el nivel de cumplimiento de las funciones de la Registradora de Títulos es alto, por su parte, el 22% dijo que es medio y el 18% regular. Con relación a si la Registradora de Títulos cumple con la función de coordinación y dirección, el 62% de los encuestados afirmó que el nivel de cumplimiento de estos procedimientos es alto, y el 38% dijo medio. Por su parte, cuando se entrevistó a la Registradora de Títulos ésta asegura que el alcance de la función calificadora se concreta en el hecho de rechazar o admitir las solicitudes de registro, ya sea del acto mismo, anotación o certificación. Así mismo considera que se ha cumplido cabalmente con lo establecidos al ejercer esta función, la cual tiene mucha importancia, porque de ahí depende la seguridad jurídica del sistema, como mecanismo de protección.

Al cuestionar a la Registradora sobre los elementos que valora a la hora de admitir o rechazar la ejecución de una sentencia o acto que le sometan, la misma asegura que se valora el hecho de que la documentación sometida cumpla con los requisitos del fondo y de forma, establecidas en la ley y los reglamentos. En este sentido, el 39% de los abogados estableció que la Registradora de Títulos casi siempre realiza de forma adecuada la función Calificadora de los expedientes, el 27% indicó que siempre, otro 27% veces y el 7% dijo que nunca.

El 56% de los abogados dicen que el cúmulo de expedientes es una de las situaciones que se les presentan a la Registradora de Títulos en el desempeño de sus funciones, el 37% estableció que es la devolución de los expedientes por error material y el 7% la caducidad de expedición.

De su lado la Registradora mencionó varias situaciones que se presentan a los actores que intervienen en el ejercicio de la función calificadora en Santiago, entre las que destaco: el desconocimiento de los usuarios del sistema de la ley y los reglamentos; muchos expedientes se depositan incompletos. Así mismo en las sentencias el principal problema son los errores tipográficos.

La Registradora de Títulos afirma que su criterio se fundamenta en la ley y los reglamentos, los cuales exigen que los expedientes estén bien conformados, para que no den lugar a emitir ningún tipo de oficio. De su lado, el 39% de los abogados estableció que la Registradora de Títulos casi siempre realiza de forma adecuada la función Calificadora de los expedientes, el 27% indicó que siempre, otro 27% veces y el 7% dijo que nunca. Según la Registradora las causas más comunes que dan el rechazo de los expedientes y las sentencias y actos no puedan ser ejecutadas, por medio de la función calificadora son: falta de calidad, incumplimiento de los requisitos de fondo y forma en la instrumentación de los actos y por existir sobre los inmuebles algún bloqueo registral.

## CONCLUSIONES

Después de haber analizado los datos obtenidos de los encuestados y la entrevista realizada se concluye lo siguiente:

Con relación al objetivo específico no. 1: **Determinar el nivel de cumplimiento de la Registradora de Títulos de Santiago de la función calificadora en los actos y sentencias que les son sometidos**, se concluye lo siguiente:

De acuerdo al artículo 17 del Reglamento General de Títulos artículo, la registradora de Títulos cumple mayormente con sus funciones, de forma eficaz y que practica fielmente lo establecido en la ley y los reglamentos, ya que la misma, coordina, dirige y regula el correcto funcionamiento del Registro de Títulos a su cargo y asigna y distribuye las funciones de forma eficaz al personal bajo su dependencia, además, cumple los principios registrales y ejerce la función calificadora de los documentos que le son presentados.

En este mismo sentido se concluye que la Registradora de Títulos, revisa y firma los Certificados de Títulos y sus correspondientes duplicados, los registros complementarios, las certificaciones, los oficios de rechazo de las actuaciones, siendo consciente de que la misma tiene bajo sus hombros el funcionamiento del sistema registral de esta jurisdicción

Las conclusiones anteriores se sustentan en que, el 60% de los abogados consideró que el nivel de cumplimiento de las funciones de la Registradora de Títulos es alto, por su parte, el 22% dijo que es medio y el 18% regular. Con relación a si la Registradora de Títulos cumple con la función de coordinación y dirección, el 62% de los encuestados afirmó que el nivel de cumplimiento de estos procedimientos es alto, y el 38% dijo medio.

Además de lo anterior se llegó a la conclusión de que la falta de personal afecta el cumplimiento de las funciones de la Registradora de Títulos, ya que, El 51% de los abogados consideró que es el factor principal que inciden en el desempeño de las funciones de la misma, el 30% consideró que la falta de recursos tecnológicos y el 19% la falta de recursos económicos. De igual forma es afectada en cuanto a la caducidad de los plazos de los expedientes sobre la base de que el 58% de los abogados dijo que a veces los expedientes que se depositan en el

Registro de Títulos se ven afectados, en este sentido, en tanto que el 24% dijo que casi siempre y el 18% dijo que siempre.

Por su lado se concluye que, según los Jueces, la Función calificadora del Registrador de Títulos es fundamental, ya que esta sirve para depurar a pesar de que no toca el fondo,

Además de lo anterior se puede concluir que la función principal de la calificadora es de rechazar o admitir las solicitudes de registro de títulos, visto que, cuando se entrevistó a la Registradora de Títulos ésta asegura que el alcance de la función calificadora se concreta en este hecho, ya sea del acto mismo, anotación o certificación. Así mismo considera que se ha cumplido cabalmente con lo establecido al ejercer esta función, la cual tiene mucha importancia, porque de ahí depende la seguridad jurídica del sistema, como mecanismo de protección.

Con relación al objetivo específico no. 2: **Verificar los elementos que valora la Registradora de Títulos de Santiago a la hora de admitir, observar o rechazar las actuaciones que le son sometidas**, se concluye lo siguiente:

Se valora el hecho de que la documentación sometida cumpla con los requisitos y estén bien conformados del fondo y de forma, establecidas en la ley y los reglamentos. Estas basados en los datos emitidos al cuestionar a la Registradora sobre los elementos que valora a la hora de admitir o rechazar la ejecución de una sentencia o acto que le sometan, además, de al cuestionar a los Jueces sobre el mismo tema dicen que se valoran los requisitos de forma y fondo, y la legalidad de los mismos además de la competencia.

En este sentido, se valora además de los requisitos de forma y fondo, la legalidad de los mismos, así como la titularidad de los derechos a registrar. Es bueno enfatizar también que cuando estos elementos no se cumplen efectivamente trae como consecuencia que la dinámica de trabajo se vea perturbada, lesionando en tiempo y recursos económicos a los usuarios que requieren de una respuesta efectiva de los expedientes que ellos depositan, y viéndose afectados sus derechos.

Las conclusiones anteriores se fundamentan en que, el 39% de los abogados estableció que la Registradora de Títulos casi siempre realiza de forma adecuada la función Calificadora de los expedientes, el 27% indicó que siempre, otro 27% veces y el 7% dijo que nunca.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Identificar las situaciones que se les presentan a la Registradora de Títulos de Santiago en el desempeño de sus funciones**, se concluye lo siguiente:

A los actores que intervienen en el ejercicio de la función calificadora en Santiago, se presentan varias situaciones entre ellas, el desconocimiento de los usuarios del sistema de la ley y los reglamentos, expedientes se depositan incompletos, errores tipográficos, expedientes que llegan con errores desde su origen y que no son detectados por mensura o los tribunales, y que los fallos causen la inejecutabilidad de los registros, pérdida de tiempo y recursos, perención de plazos y prescripción de acciones, estancamiento a los procesos y pérdida de derechos. Las conclusiones anteriores fueron sobre la base de la entrevista realizada a la Registradora de Títulos y a los jueces.

Además de lo anterior se concluye que la acumulación de los expedientes es la situación más problemática de la registradora, ya que, es El 56% de los abogados dicen que el cúmulo de expedientes es una de las situaciones que se les presentan a la Registradora de Títulos en el desempeño de sus funciones, el 37% estableció que es la devolución de los expedientes por error material y el 7% la caducidad de expedición.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Verificar el criterio de la Registradora de títulos de Santiago respecto del rechazo, la observación y la admisión de los actos que les someten**, se concluye lo siguiente:

Los criterios de la Registradora de Títulos se fundamentan en la ley y los reglamentos, los cuales exigen que los expedientes estén bien conformados, para que no den lugar a emitir ningún tipo de oficio. Esto según la Registradora de Títulos y los Jueces.

Además de lo anterior se concluye que la registradora casi siempre realiza su función calificadora, esto sobre la base de que, el 39% de los abogados estableció que la Registradora de Títulos casi siempre realiza de forma adecuada la función Calificadora de los expedientes, el 27% indicó que siempre, otro 27% veces y el 7% dijo que nunca.

Con relación a lo anterior, se puede deducir que ya que registrador es quien dispone de la facultad de autorizar o no la inscripción de los títulos, el mismo debe disponer de las competencias profesionales, académicas y éticas necesarias para la complejidad del cargo, ya que debe analizar e identificar si en los registros existen errores en cuanto al fondo o a la forma de los mismos y de esa forma determinar la viabilidad de dar aquiescencia a estos.

La registradora de títulos de Santiago respecto al rechazo, a la observación, y a la admisión de los actos que le son sometidos, se basa y fundamenta en la aplicación de las normas y reglamentos de la jurisdicción inmobiliaria, así como el uso de la máxima de la experiencia y los saberes lógicos, racionales, y científicos, para mayor eficacia del ejercicio de sus deberes y de la correcta aplicación de la función calificadora.

Con relación al objetivo específico no. 5: **Determinar las principales situaciones que originan que algunas de las sentencias y actos no puedan ser ejecutados por Registro de Títulos en virtud de la función calificadora**, se concluye que:

Las causas más comunes que dan el rechazo de los expedientes y las sentencias y actos que no puedan ser ejecutadas, por medio de la función calificadora son: falta de calidad, incumplimiento de los requisitos de fondo y forma en la instrumentación de los actos y por existir sobre los inmuebles algún bloqueo registral. Esto según la entrevista realizada a la registradora de Títulos.

Además de lo anterior, se llegó a la conclusión de que las principales situaciones que dan lugar a la inejecutabilidad de los actos y sentencias son el falta de calidad, incumplimiento de los requisitos de forma y fondo en la instrumentación de los actos, existir sobre los inmuebles algún bloqueo registral, el mal manejo de los abogados de las enunciaciones y requisitos de la

ley y los reglamentos y las debilidades presentadas con el manejo de algunos expedientes que no denotan los errores que se encuentran en los mismos.

En ese mismo sentido se concluye que otras anomalías al ejecutar los registros de títulos son: Presentación de vicios de forma y/o La instrumentación de actos que no cumplan con los requisitos establecidos, falta en las generales, expedientes incompletos, ilegalidad de firmas, falta de calidad del otorgante para el acto de que se trata, presentación de un acto no permitido por las normas que regulan la materia, instrumentación de actos que no cumplan con los requisitos de fondo y de forma establecidos por la Ley de Registro Inmobiliario y este Reglamento.

Con relación al objetivo general: **Determinar la incidencia de la función calificadora en la inejecutabilidad de los actos y sentencias sometidos a la oficina de Registro de Título de Santiago, durante el período febrero 2016 – febrero 2018**, se concluye lo siguiente:

Con relación a las sentencias el Registro solo valora aspectos de forma, la función calificadora se concreta en el hecho de rechazar o admitir las solicitudes de registro, ya sea del acto mismo, anotación o certificación, porque de ahí depende la seguridad jurídica del sistema, como mecanismo de protección, además, se ha actuado en la Oficina de Registro de Títulos tratando de que no ingresen al registro actos que con irregularidades.

Además de lo anterior, la Registradora de Títulos, cumple con las funciones establecidas en virtud del Reglamento General de Registro de Títulos y sus modificaciones, la Registradora de Títulos casi siempre aplica las normas establecidas en el desempeño de sus funciones, de igual forma cumple los procedimientos establecidos en el desempeño de sus funciones. Estas conclusiones fueron establecidas en base a las opiniones de los abogados a los cuales se le aplicó el cuestionario. Además, se concluye que: la función calificadora del registrador de títulos es el punto decisivo sobre la ejecutabilidad o no de los actos y sentencias que le son sometidos, pues este decide si está calificado y cumplen los requisitos de ley para su ejecución, por lo que se puede decir que esta incide totalmente sobre la inejecutabilidad de los actos y sentencias pues esta misma constituye el filtro procesal que decide si los actos y/o sentencias son ejecutados o no.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Amaro, F. y Fermín, M. (2009). Manejo de expedientes por parte del Registrador de Títulos del Departamento Judicial de Santiago, período enero 2008 – marzo 2009. Monografía no publicada. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Aracena. (2013). fondo y forma en derecho. 01 de mayo de 2018, de conocimientos para todos Sitio web: <http://mistrabajosdederecho.blogspot.com/2013/07/fondo-y-forma-en-derecho.html>.

Arbit, S. (2018). Derecho Comercial III. Argentina: Barbieri S.A.

Brewer, (2009). El derecho administrativo y la ley orgánica de procedimientos administrativos, octava edición, Caraca, Jurídica Venezuela.

Ciprián, R. (2010). Tratado de Derecho Inmobiliario: Bases Constitucionales y Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos). Adaptada a la Ley 108-05. 2da. Edición, Volumen II, Editora Alfa y Omega, Santo Domingo, República Dominicana.

Couture. E. (2004) Fundamento de Derecho Procesal Civil, 4ta. Edición, Buenos Aires, Argentina.

D Oleo, F. (2004) Manual de Investigación Científica. Publicaciones Idis, 2da Edición, Santo Domingo.

Diccionario de la Lengua Española (2003). Madrid: real Academia de la lengua española.

Enciclopedia Ilustrada de la República Dominicana, Tomo 4, (2003), Santo Domingo: Corripio.

Fisher, L. y Navarro, A. (1997). Introducción a la Investigación de Mercados. México: McGraw-Hill.

García, V., Guzmán, T. y Hernández, J. (2014). “Tratamiento dado a las excepciones del procedimiento ante el Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia Espaillat, período agosto 2013- agosto 2014” Santiago de los Caballeros: UAPA.

Gómez, W, (2007), Derecho Inmobiliario Registral, Introducción a su estudio, Comisionado de Apoyo a la Reforma y Modernización de la Justicia, Santo Domingo.

Gómez, W. (2012). Derecho Inmobiliario Registral, Santo Domingo, República Dominicana.

Gonzalo, Y. (1996). Repertorio de legislación y Jurisprudencia chilena. Chile: Editorial Jurídica de Chile.

Guzmán, F. (2009), Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, Comentada, Anotada y Concordada con sus Reglamentos. Santo Domingo: Editora Judicial.

Guzmán, F. (2009). Colección de leyes anotadas. Santo Domingo, República Dominicana: Judicial S.A.

Hernández, F. (2002). Investigación Documental y Comunicación Científica. Santo Domingo: Editora Búho.

Hernández, Sampieri, R., Fernández Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2003). Metodología de la investigación. México: McGraw-Hill.

Martínez, F. & Ramírez, R. (2007), “ Incidentes ante la Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el período 2006-2007 “. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Monción, S. (2011), La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencia. Santo Domingo: Omnimedia.

Padilla, (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. Santiago República Dominicana.

Poder ejecutivo. (2007). Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. Santo Domingo, República Dominicana.

Polanco, Reyes, M. y Almánzar, E. (2009). Los actos de ventas depositados por ante el registro de Títulos de Santiago en virtud de la ley 108-05, durante el periodo mayo 2008-mayo 2009. Tesis no publicada. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Reglamento General de Registros de Títulos Modificado por resolución No. 1737. República Dominicana (1947) Ley No. 1542 del año 1947.

República Dominicana (2000). Código Civil. Editora Tiempo. Santo Domingo.

República Dominicana (2005). Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, de fecha 23 de marzo del 2005.

República Dominicana (2007). Reglamento General de Registro de Títulos.

Resolución núm. 2669-2009, Suprema corte de Justicia Dominicana, Santo domingo, República Dominicana del 10 de septiembre de 2009.

Rodríguez, R y Gómez, M. (2003). Expedición de los Certificados de Títulos conforme a la ley 1542. Tesis no publicada. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

## **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](mailto: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](mailto: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](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)