

LA SEGURIDAD JURÍDICA: PRESUPUESTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

 **Ariella Adames Rojas**

 Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra

 República Dominicana

 ariellaadamesrojas@hotmail.com

 <https://orcid.org/0000-0001-8914-2619>

 <https://www.linkedin.com/in/ariella-adames-rojas-83461865/>

Legal certainty: the reason of the property registry

Artículo de investigación

Recibido: 6 de noviembre de 2022

Aprobado: 11 de abril de 2023



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

Vol. 1, núm. 23, junio 2023

ISSN (impreso): 2305-2589

ISSN (en línea): 2676-0827

saberyjusticia@enj.org

RESUMEN

El ser humano por su naturaleza social necesita conocer las leyes que gobiernan su conducta en la sociedad. De este modo, regulará su conducta de acuerdo con el Derecho vigente, pudiendo prever las consecuencias de sus actos. Para su desenvolvimiento en la sociedad necesita seguridad sobre su vida y sus bienes. De ahí que esta sea un valor supremo del derecho constituyéndose en su fin inmediato. Sin previsibilidad de las normas y de las leyes sería imposible realizar contrataciones y no podría saberse qué esperar de las actuaciones de los demás o de los poderes públicos. Reinaría la incertidumbre y la vida en sociedad no sería posible. En el marco especializado de la seguridad jurídica, el registro de la propiedad y el notariado de tipo latino son instituciones de seguridad jurídica preventiva que evitan la litigiosidad o bien la reducen. A su vez, importantes principios registrales inciden de manera directa en el logro de la seguridad jurídica preventiva de un determinado sistema registral.

PALABRAS CLAVE

Fe pública registral; principio de oponibilidad; seguridad jurídica; seguridad jurídica preventiva.

ABSTRACT

The human being by virtue of its social nature needs to understand the laws that govern its behavior in society. In this way, it will be in a position to act in accordance with the laws in effect, and to foresee the consequences of its actions. Humans need security over their life and property in order to develop in society. Hence, security legal certainty is a supreme value of the law, constituting its immediate end. Without the predictability of regulations and laws, it would be very difficult to carry out contracts or to know what to expect from third parties' and branches of the government's actions. Uncertainty would reign and life in society would not be possible. In the legal certainty framework, the property registry and the notary are institutions of preventive legal security that avoid litigation or reduce it to some degree. In turn, important registration principles have a direct impact on the achievement of preventive legal certainty of a certain registration system.

KEYWORDS

Effectiveness against third parties; legal certainty; preventive legal certainty; registration public faith.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación sobre la flexibilización de la norma se enmarca en la actualidad al permitir en el artículo 35 del Reglamento General de Registro de Títulos, en el literal c, la admisión de actos bajo firma privada para las actuaciones con trascendencia jurídico-inmobiliaria. Dicho artículo permite la admisión al registro de actos bajo firma privada en aquellas operaciones que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales. Para la elaboración del presente estudio consultamos la doctrina nacional y extranjera, las sentencias del Tribunal Constitucional, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento General de Registro de Títulos.

El registro de la propiedad tiene como causa la seguridad jurídica del comercio inmobiliario. El sector inmobiliario con el transcurrir del tiempo adquiere cada vez más importancia, destacándose su “relevancia social y económica” (Moreno Ubric *et al.*, 2021). El sistema financiero carecería de garantías sobre su crédito si el registro no otorgara certeza de las cargas y gravámenes que publica. También si los derechos inscritos no se hicieran prevalecer sobre los no inscritos, el sistema registral carecería de seguridad. Los Estados modernos confían al registro la tarea de garantizar la propiedad inscrita, a través de la publicidad de los derechos, para lograr el crecimiento económico y la dinamización de la economía, asegurando con ello el desarrollo de la nación. A través de la publicidad formal o registral se hace de conocimiento público el contenido del registro (Alies Rivas *et al.*, 2021), debiendo garantizar lo publicado, en aras de lograr la seguridad jurídica que necesita el comercio inmobiliario. Dentro del contexto de la seguridad, como fin inmediato del derecho, la seguridad jurídica preventiva, que pertenece al ámbito de la justicia preventiva, persigue la reducción o evitación de litigios.

La seguridad jurídica preventiva se enmarca dentro del concepto de seguridad jurídica, como una forma de prevenir situaciones que pudieran desencadenar en un litigio. A tales fines, el registro de la propiedad, a través del rol del registrador y su función calificadora, previene lo contencioso que pudiera surgir de las contrataciones inmobiliarias. El registrador deberá examinar la legalidad de los documentos presentados con fines de inscripción, amparado en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, del Código Civil y de sus normas complementarias. El notariado, por su parte, incide en la consecución de la seguridad jurídica preventiva, amparado en la fe pública notarial.

La seguridad jurídica en el ámbito registral comprende conceptos, como la seguridad estática y dinámica. Esta clasificación hace referencia a quienes el registro brinda protección. La protección al titular inscrito configura la seguridad estática. Mientras que la protección a los terceros que confían en el registro para contratar configura la seguridad dinámica. Ambas categorías permiten hablar de la seguridad jurídica registral.

Asimismo, para la materialización de la seguridad jurídica preventiva en el sistema inmobiliario registral dominicano, juegan un papel de primer orden importantes principios registrales, tales como: de publicidad, de fe pública registral, de legalidad y de oponibilidad. Cada principio incide en la protección del titular registral y de los terceros. Esta protección redundante en el fortalecimiento de la confianza en el sistema registral, a la vez que elimina la posibilidad de futuras controversias entre los particulares, contribuyendo con esto a la paz social y la seguridad del sistema.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La recepción de actos bajo firma privada en aquellas operaciones que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales representa un defecto de diseño del actual sistema inmobiliario registral dominicano, ya que permitir tales actos y no actos auténticos exclusivamente flexibiliza un requisito que será decisivo en la materialización de la seguridad jurídica preventiva.

LA SEGURIDAD JURÍDICA COMO FIN INMEDIATO DEL DERECHO

La seguridad jurídica es un valor del Estado de derecho, ínsito a la naturaleza humana. Desde los inicios de la humanidad, el ser humano ha procurado la seguridad de su vida y de sus bienes. Necesita la seguridad jurídica para conservar la paz y la tranquilidad (Cervantes López, 2020, p. 165), de manera tal que estas le permitan gozar y disfrutar de sus derechos. La seguridad jurídica es considerada un elemento esencial que constituye el Estado de derecho (Jorge Prats, 2003, p. 650). A su vez representa su fin inmediato, siendo la justicia su fin mediano (Gallardo Rueda, 1949, p. 75). Por lo que algunos autores sostienen la existencia de una dicotomía o bifurcación entre la justicia y la seguridad.

Mientras la justicia tiende a la esfera del deber ser, el derecho procura la seguridad para hacer posible la convivencia social. Es al mismo tiempo innegable que el derecho, para ser tal, debe estar orientado a la idea de lo justo. “Toda injusticia no es, por lo tanto, más que una acción arbitraria; es decir un ataque contra la idea de derecho” (von Ihering, 2003, p. 21). La contradicción en ocasiones entre lo que es derecho y justicia se evidencia en la teoría del abuso del derecho, puesto que puede haber derechos injustos, “antisociales,

antinaturales y antieconómicos” (Ossorio, 2001, p. 553). La esclavitud en Roma se sustentaba en el derecho, si bien hoy día sabemos que era una injusticia rebajar a un hombre a ese estado.

Asimismo, se ha considerado la relación entre lo que es lícito y la moral. El jurista debe avocarse a la ley, de lo contrario la confianza en el ordenamiento jurídico y, con ello, la seguridad, pudieran verse comprometidas. Este debate sobre la relación del derecho y la moral fue propiciado por Kelsen en su *Teoría pura del derecho*, en la cual afirmó que el derecho debe ser estudiado y concebido como un conjunto de reglas ajenas a la moral, ya que esta pertenecía a un ámbito extraño al derecho (Kelsen, 2003, p. 45). Hoy sabemos que el ordenamiento jurídico tiene conceptos o instituciones de carácter moral, como es la buena fe, que se presume y se exige a los contratantes.

La idea subyacente en el pacto social descrito por Jean Jacques Rousseau es la de seguridad. Los individuos, para asegurar la convivencia social, donde reine la paz y la armonía y donde la lucha de todos contra todos, regida por la fuerza, cese, se ponen de acuerdo en establecer la ley como rectora de la comunidad. De este modo, todos sacrifican sus caprichos e intereses egoístas, en procura de garantizarse el disfrute pacífico de sus bienes y derechos (Rousseau, 2004, p. 24). La idea de seguridad está implícita en el derecho. Los hombres se someten a la ley en la búsqueda de su seguridad y la de sus bienes.

Las distintas ramas del derecho desde sus respectivos ámbitos procuran la seguridad jurídica. La libertad, la vida y la protección de los bienes encuentran amparo en el derecho penal que castiga los crímenes y delitos contra las personas y las propiedades. El ámbito de predictibilidad de la actuación de los poderes públicos, como forma de evitar abusos por parte de las autoridades, está contemplado en el derecho administrativo. El derecho civil considera la seguridad

jurídica producto de las contrataciones entre los particulares, quienes confían en el contenido de la ley. La Constitución de la República Dominicana contempla la seguridad jurídica en el artículo 110: “La ley sólo dispone y se aplica para lo porvenir. No tiene efecto retroactivo sino cuando sea favorable al que esté sub júdice o cumpliendo condena. En ningún caso los poderes públicos o la ley podrán afectar o alterar la seguridad jurídica derivada de situaciones establecidas conforme a una legislación anterior”.

LA SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA

La seguridad jurídica preventiva comprende el ámbito de la justicia preventiva. Es aconsejable para un sistema jurídico la reducción de los litigios, ya que muchas veces la gran cantidad de litigios genera injusticias que colocan a las partes en condiciones de desigualdad. La seguridad jurídica preventiva procura eliminar, prevenir o al menos reducir los litigios entre los particulares, fruto de sus contrataciones. El registro de la propiedad y el notariado se constituyen en instrumentos del logro de la seguridad jurídica preventiva. Ambos, registradores y notarios controlan la legalidad de los documentos que les son sometidos a su consideración. Solo luego de examinar la validez de los actos jurídicos, el registrador extenderá el correspondiente asiento, proclamando un derecho real inmobiliario. El notario por su parte, solo luego de verificar que el acto en cuestión es de acuerdo al derecho, redactará el documento, amparado en la fe pública que le delega el Estado.

El registro de la propiedad

El registro de la propiedad representa una técnica de los Estados modernos de raigambre capitalista para ordenar la propiedad titulada, como forma de otorgar seguridad al comercio de los bienes inmuebles. La finalidad del registro es la publicidad de los derechos

inscritos. De este modo, todos podrán conocer las titularidades proclamadas como verdad oficial por el registro. Lo publicado será legítimo frente a un derecho no publicado. El registro a través de la publicidad protege al tercero registral si adquiere en las condiciones establecidas por el ordenamiento jurídico. El registro mantiene en su adquisición al tercero registral basado en una técnica que le permite orquestar todo el sistema de la publicidad inmobiliaria. A tales fines, se auxilia de importantes principios registrales, tales como publicidad, fe pública registral, legalidad y oponibilidad. El registro debe asegurar la propiedad inscrita para de este modo fomentar la circulación de las riquezas y la economía. Sin la publicidad inmobiliaria y sin la protección derivada de esta publicidad al tercero registral, no habría seguridad jurídica y el comercio sobre bienes inmuebles carecería de garantías.

El registro de la propiedad determina la dinámica y la conservación de los derechos reales inmobiliarios (Acedo Penco, 2019, p. 265). Los derechos una vez inscritos gozarán de un estado registral en el conjunto de los demás derechos. Esto implica que no se podrán tratar de manera aislada, sino que deberá considerarse cómo los derechos inscritos se relacionan entre sí, gracias a los principios registrales y a la propia dinámica del registro. El puesto registral tiene que ver con la posición (Manzano Solano y del Mar Manzano, 2008, p. 122) que ocupan los derechos en los libros registrales. En el historial de los inmuebles cada derecho tiene un orden y una prioridad, tratándose de derechos compatibles, determinados por el rango que ocupan en cada folio.

a) El registrador

El registrador de títulos es un funcionario público de naturaleza administrativa, dependiente jerárquicamente de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y a cuyo cargo se encuentran las oficinas de los distintos registros de títulos, según establece el artículo

17 del Reglamento General de Registro de Títulos. El registrador publica los derechos reales inmobiliarios y sus afectaciones, sirviendo con ello a la seguridad jurídica del mercado inmobiliario. Tiene a su cargo el procedimiento registral, que se inicia con la petición o solicitud de inscripción, a los fines de que extienda el asiento correspondiente, luego de examinar y ponderar la legalidad de los documentos sometidos, consistiendo en ello la función calificadora. Califica los documentos presentados con fines de inscripción, de manera independiente y sin estar sujeto a injerencias de carácter interno o externo sobre su función calificadora.

La aplicabilidad de los principios registrales y el rol del registrador juegan un importante papel para garantizar la seguridad jurídica preventiva del comercio inmobiliario. El registrador depura los derechos que entrarán al sistema, de manera que solo se inscriban los derechos válidos y perfectos, de ahí que pueda denominarse guardián de la seguridad jurídica preventiva.

b) La función calificadora

La función calificadora está a cargo del registrador y consiste en “examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias [...]”, de acuerdo con el artículo 96 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. A través de la función calificadora el registrador depura los actos sometidos a inscripción, controlando con ello su legalidad. Este control así ejercido contribuye a la prevención de litigios, toda vez que deberá verificarse la validez del acto sometido, lo que comprende verificar si se cumplen las condiciones de validez de las convenciones establecidas en el artículo 1108 del Código Civil: “Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: el consentimiento de la parte que se obliga, su capacidad para contratar, un objeto cierto que forme la materia del compromiso, una causa lícita en la obligación”. A través del control que ejerce el registrador sobre la procedencia del acto y sobre los demás requisitos

de validez, contribuye a la materialización de la seguridad jurídica preventiva de un determinado sistema registral.

El sistema registral dominicano es constitutivo y convalidante del derecho inscrito sobre los efectos del registro, tal como establece el artículo 90 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Es por ello que la inscripción purga los vicios que pudiera tener el acto, deviniendo legítimos los derechos luego de inscritos. De ahí que la legitimidad o legitimación sea un efecto de la inscripción. El control de legalidad ejercido a través de la función calificadora determina que entren al sistema los actos válidos y verdaderos. A ello se debe la importancia de la función calificadora en la consecución de la seguridad jurídica preventiva.

También el notario interviene en la tarea de la prevención de litigios, si bien en nuestro medio, la función notarial no se ejerce exclusivamente sobre los actos auténticos, pudiendo ser bajo firma privada los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o cancelen derechos reales, tal como indica el artículo 35 del Reglamento General de Registro de Títulos. La seguridad jurídica preventiva fuera mayor si solo se aceptaran actos auténticos para las transacciones que contengan mutación jurídico-real, tal como sucede en otros países. El acto auténtico contiene el negocio de las partes y es lo que se inscribirá en el registro de la propiedad. Es recomendable que los actos donde conste trascendencia inmobiliaria se instrumenten mediante actos auténticos, debido a sus características y reglas de confección. También porque en el notariado de tipo latino el acto auténtico es un medio de prueba de mayor valor (Tito Villena, 2013, p. 27) que otro tipo de acto.

El notariado

El notariado de tipo latino es, junto al registro de la propiedad, una institución de control preventivo de controversias. El notario de

raíz latina se erige en guardián de la seguridad jurídica preventiva, ya que asesora a las partes, juzga su capacidad y les da forma a sus voluntades, adecuándolas al derecho (Abreu de Polanco, 2005, p. 95). Esto convierte al notario en un filtro de legalidad y evita litigios. El mercado inmobiliario requiere respuestas certeras y rápidas, contenidas muchas veces en actos auténticos que gozan de fe pública, si bien es el registro quien proclama la verdad oficial de los derechos reales inmobiliarios. El notario es quien luego de comprobar los requisitos legales, autoriza el acto auténtico en virtud de la fe pública que le otorga el Estado. A ese efecto deberá (González Barrón, 2008, p. 589; de la Quintana Solís, 2020, p. 25):

Recibir o indagar la voluntad de las partes. Dar forma jurídica a esa voluntad, autorizar el documento público con el que se formaliza el acto o negocio, dotándole de fe, es decir, afirmando que los hechos narrados por el notario son ciertos, y admitiendo la ley esa peculiar característica, conservar el documento a fin que en cualquier momento pueda conocerse su contenido, expedir copias del documento, puede resumirse en dar forma pública.

La seguridad jurídica se fundamenta en la fe pública notarial: “La seguridad jurídica otorgada por el notario de fe pública radica en la certificación de la manifestación de voluntad por parte del notario de fe pública, dando seguridad a los negocios jurídicos, en el marco del principio de inmediatez con certeza jurídica en la elaboración de los instrumentos públicos notariales” (Gutiérrez Cabas, 2021, p. 7).

La fe pública del notario es un principio (Lucas-Baque y Albert Márquez, 2019) que otorga autenticidad al documento, teniéndose como verdaderos los hechos que en ellos consten. A su vez, los actos auténticos se revisten de mayores garantías por la forma en que son confeccionados (Meneses Pacheco, 2018). No así los actos bajo firma privada, en los cuales el notario solo legaliza las firmas de las partes

intervinientes sin dar fe del contenido del acto. El artículo 20 de la Ley 140-15 del Notariado indica que “La fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa”.

En la República Dominicana el notariado no asume los actos auténticos de manera exclusiva para los actos que contienen constitución, declaración, transmisión, modificación o extinción de derechos reales inmobiliarios, lo que sería recomendable ya que los actos auténticos fortalecen los sistemas registrales debido a que el notario da fe de su contenido y se cerciora de la veracidad de los hechos que constan en tales actos. La recepción de los actos bajo firma privada en la República Dominicana, conlleva un debilitamiento de la seguridad jurídica preventiva, debido a que el rol del notario se limita a legalizar las firmas de las partes. En países con sistemas de gran seguridad jurídica preventiva, como el español, el suizo o el alemán, se exigen exclusivamente los actos auténticos para los títulos inscribibles que son los que reúnen los requisitos formales de acuerdo con la ley (Juárez Torrejón, 2016, p. 50).

En la aplicación del actual Reglamento General de Registro de Títulos se desvela un defecto de diseño en nuestro sistema inmobiliario registral, ya que el artículo 35, literal c, permite el ingreso al registro de actos bajo firma privada para las actuaciones con trascendencia jurídico-inmobiliaria. Esta admisión al registro de tales actos es una contradicción para un sistema de fuerte seguridad jurídica preventiva. Sistemas con reputada tradición en el logro de la seguridad jurídica preventiva, como los mencionados anteriormente, no admiten actos bajo firma privada como fundamento de una actuación registral, sino que exigen actos auténticos, por el valor de estos últimos frente a los primeros.

La valoración de la práctica notarial como frágil en la República Dominicana no impide aserir que los actos con trascendencia inmobiliaria deben contenerse en actos auténticos. Debido a que, si bien es cierto la existencia de prácticas corruptas de algunos notarios, la tesis psicológica-naturalista, que afirma que la fe pública es una convicción social y por tal virtud la sociedad pudiera desestimar la fe pública de un acto auténtico por haber perdido la confianza en la institución notarial, no tiene origen legal, como sí lo tiene la fe pública, de acuerdo con la Ley 140-15 del Notariado, en el artículo 20, citado más arriba. De manera tal, que la desconfianza que pudiera tener la colectividad o una parte de ella en la notaría no va en desmedro de la figura de la fe pública notarial que coadyuva al logro de la seguridad jurídica preventiva.

El aspecto notarial descrito en el presente estudio sobre la flexibilización de la norma, en cuanto a los requisitos exigidos para entrar al registro los documentos con trascendencia inmobiliaria, abre campo para estudiar la manera en que otros sistemas inmobiliarios de avanzada tratan este aspecto en la aplicación de sus modelos registrales, de forma tal que al comparar el sistema dominicano con estos de referencia podamos tomarlos como modelos para implementar sus prácticas en este ámbito en aras de la consecución de una mayor seguridad jurídica preventiva.

Adoptar de manera exclusiva la escritura pública (actos auténticos) en la República Dominicana, sin la posibilidad de recepción de actos bajo firma privada, como indica el artículo 35 del Reglamento General de Registro de Títulos, abriría el debate sobre la procedencia de la doble calificación entre notarios y registradores. Bajo el sistema de escritura pública, el escribano ya ha controlado la legalidad del acto, dándole forma y sometiéndolo al ordenamiento jurídico. Por lo que cabría preguntarse si será necesario la revisión del registrador sobre lo ya calificado por el notario (de Reina Tartière, 2011, p. 12). El notario, si bien actúa dentro del marco de la legalidad, podría faltar a la

objetividad e imparcialidad, de igual modo pudiera sufrir presiones. Por lo que sería recomendable la doble revisión tanto la calificación notarial como la registral.

SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL

Estática

La seguridad jurídica estática protege al titular inscrito sobre la evicción. La protección del titular registral tiene rango constitucional (Sentencia TC/0585/17, 1 de noviembre de 2017). De igual modo, la protección otorgada por el sistema registral a la titularidad del propietario inscrito se encuentra establecida en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, al establecer en el principio IV que “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”. El titular inscrito para gozar de su derecho necesita la protección del sistema contra el cuestionamiento de su derecho y frente a vicios que hubieren antes de su adquisición (Caicedo Escobar, 1997, p. 8).

Dinámica

El sistema registral necesita proteger a los terceros. Estos deben contar con la protección del sistema, ya que toman decisiones basados en la verdad oficial publicada por el registro. El tráfico jurídico inmobiliario necesita —ya sea para adquirir una vivienda, desarrollar un proyecto turístico o para la concesión de un crédito hipotecario (Acedo Penco, 2019, 266)— tener la certeza de la titularidad del derecho real inmobiliario inscrito. Es decir, saber quién es el titular de acuerdo con el registro. La doctrina española ha identificado dos clases de terceros. La teoría monista, por un lado, que considera que tercero es quien adquiere de titular inscrito, de buena fe, a título oneroso e inscribe su derecho. Este tercero está protegido por el principio de la

fe pública registral. Por el otro, la tesis dualista, la cual afirma que al tercero solo le será oponible aquello que conste inscrito, de manera tal que solo lo inscrito le vincula. Esta tesis sustenta el principio de oponibilidad.

PRINCIPIOS GARANTES DE SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA

Los principios registrales configuran los distintos sistemas registrales y permiten la materialización de la seguridad jurídica del comercio inmobiliario. Se constituyen en directrices que orientan al registrador en el ejercicio de la función calificadora. También determinan el procedimiento registral. Los principios de publicidad, fe pública registral, legalidad y oponibilidad influyen de manera directa en la seguridad jurídica preventiva debido a sus efectos dentro del sistema registral, así como en el tráfico jurídico inmobiliario. Los principios registrales se vinculan entre sí para lograr la seguridad jurídica del comercio.

a) Principio de publicidad

El principio de publicidad establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario “[...] establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia”. Este principio es un efecto de la inscripción, la cual produce la legitimación de lo inscrito (Sánchez-Calero y Sánchez Calero Arribas, 2006, p. 140). El contenido publicado por el registro se presume exacto. Esta presunción no admite prueba en contrario, salvo en el caso de revisión por causa de error material y de fraude, según indica el artículo 90 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. La presunción de exactitud del registro contribuye a la seguridad jurídica, ya que solo lo inscrito tendrá efectos jurídicos en la realidad material. La presunción de exactitud del registro frente al tercero registral es *iuris et de iure* en el sistema dominicano, es

decir, que no admite prueba en contrario, salvo en los casos de dolo o mala fe. Esta deberá ser probada para que el tercero registral no sea protegido por el sistema. El principio de publicidad es una forma de establecer la exactitud y la integridad de lo publicado por el registro.

b) Principio de fe pública registral

La fe pública registral opera en la protección que el sistema otorga al tercero registral, que antes de contratar consulta el contenido del registro y confía en sus informaciones. Una vez inscrito su derecho y cumpliendo con los requisitos de haber hecho la adquisición de quien figura en el registro como titular, a título oneroso y que haya adquirido de buena fe (TC/0585/17, 1 de noviembre de 2017), el sistema registral mantendrá su adquisición frente a cuestionamientos de su derecho al margen del registro. Esta protección brindada al tercero registral, que adquiere en estas condiciones, hace que el sistema registral sea seguro y garantice la propiedad inscrita, lo que redundará en crecimiento económico al ser objeto de crédito la propiedad titulada.

De manera tal, que en el principio de fe pública registral descansa la seguridad de un determinado sistema registral. La fe pública registral goza de una presunción *iuris et de iure* en nuestro sistema y se mantendrá en su derecho al tercero registral, como en otras legislaciones (Sánchez Calero y Calero Arribas, 2019, 169) salvo en caso de dolo o mala fe.

c) Principio de legalidad

El principio de legalidad consiste en la depuración previa del derecho a registrar. En esta tarea el registrador juega un papel determinante, ya que es el funcionario encargado de establecer cuáles derechos son inscribibles y cuáles no. Una vez inscritos, los derechos se considerarán como válidos y verdaderos teniendo gran incidencia en el comercio

inmobiliario. El registrador deberá examinar si la documentación presentada cumple con los requisitos de forma y fondo establecidos en la Constitución, la Ley de Registro Inmobiliario, el Código Civil, otras leyes aplicables, el Reglamento General de Registro de Títulos y demás disposiciones complementarias, de acuerdo al artículo 49 del Reglamento General de Registro de Títulos. La seguridad jurídica preventiva se materializa a través del control de la legalidad de los documentos que pretenden ingresar al registro. Solo lo que es de acuerdo a derecho puede influir en la prevención y reducción de futuras controversias.

d) Principio de oponibilidad

La oponibilidad de los derechos será posible solo sobre aquello que figure inscrito en el registro. Los títulos contentivos de mutación jurídico-real que no consten inscritos no serán oponibles a tercero. Podrá desconocer aquellas situaciones, como cargas, gravámenes, créditos y derechos que no consten inscritos (Álvarez Caperochipi, 2006, 229). El principio de oponibilidad garantiza al tercero que inscribe su derecho que no será afectado por situaciones no manifiestas que no consten publicadas, garantizando con ello las contrataciones inmobiliarias. Por esto se afirma en el párrafo II de la Ley 108-05 que “Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de aguas y minas”. La inoponibilidad de títulos (actos) no inscritos hace del sistema registral una garantía para el comercio inmobiliario, puesto que el registro solo garantiza lo que consta inscrito, desconociendo cualquier situación al margen del registro.

CONCLUSIONES

La seguridad jurídica como valor supremo del derecho y como su fin inmediato, comprende la seguridad jurídica preventiva, la cual consiste en la prevención o eliminación de posibles controversias. Para lograr este cometido el registrador y el notariado de tipo latino son esenciales. Asimismo, para garantizar la seguridad jurídica el registro debe proteger la titularidad del propietario inscrito, lo que se conoce como seguridad estática, teniendo este la garantía contra la evicción y frente a cuestionamientos de su derecho por títulos anteriores a su adquisición. A su vez, protege a los terceros que contratan basados en la verdad oficial publicada por el registro, esto es la seguridad dinámica.

El registrador a través del ejercicio de la función calificadora asegura la legalidad de la documentación depositada con fines de inscripción. Deberá verificar la procedencia del acto y su validez. Junto a la función calificadora, tienen incidencia en el logro de la seguridad jurídica preventiva importantes principios registrales, tales como publicidad, fe pública registral, legalidad y oponibilidad.

El notariado latino, por su parte, adoptado en la República Dominicana, influiría de manera mucho más favorable en el logro de la seguridad jurídica preventiva, a través de la exigencia exclusiva de los actos auténticos que por sus características y reglas de confección otorgan mayores garantías y seguridad a los actos contentivos de mutación jurídico-real que los actos bajo firma privada. Si bien esto equivaldría a un coste mayor para las partes, redundaría en el incremento de la seguridad jurídica preventiva. Las reglas de confección de los actos auténticos les otorgan mayor seguridad, ya que lo autorizado por el notario gozará de fe pública, al ser esta una figura legal, no sujeta a una percepción social, como sostiene la tesis psicológica-naturalista, tal como puede colegirse de la Ley 140-15 del Notariado de la República Dominicana.

La obligatoriedad de que los derechos con trascendencia inmobiliaria consten en actos auténticos, excluida la posibilidad de los actos bajo firma privada, constituiría al notario en el primer filtro de legalidad sobre los documentos que autentifique, no eximiendo este control previo de legalidad, el ejercicio de la función calificadora por parte del registrador. En el sistema actual dominicano, sobre los actos bajo firma privada, el notario solo legaliza las firmas de las partes intervinientes. Mientras que de admitirse en nuestro sistema los actos auténticos de manera exclusiva, el notario daría fe del contenido del acto, otorgando con ello mayores garantías al mercado inmobiliario.

La aplicación del artículo 35, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos debilita el afianzamiento de la seguridad jurídica preventiva que se espera de los sistemas inmobiliarios registrales de fuerte protección al tercero registral o tercer adquirente a título oneroso y de buena fe. Debido a esto sería aconsejable permitir solamente la entrada al registro de los títulos formales auténticos y no bajo firma privada, tal como ocurre en países cuyos sistemas inmobiliarios registrales son de avanzada por la fuerte protección que brindan al tercero registral.

REFERENCIAS

- Acedo Penco, A. (2019). *Derechos reales y derecho inmobiliario registral*. 4.^a Ed. Madrid: Dykinson.
- Álvarez Caperochipi, J. A. (2006). *Derecho inmobiliario registral*. 2.^a Ed. Granada: Editorial Comares.
- Alies Rivas, H. E., Conde Jiminián, J. M., Batista Grullón, F., Domínguez, A. S., Rodríguez Portalatín, B., Henríquez Hernández, K. H., Méndez Cabrera, A. M., Soler Báez, K. A., Delgado Vales, M. E., Barinas Ubiñas, D., Hernández Perera, Y., Solís Taveras, L., de la Rocha Camilio, Y. M. (2021). *Apuntes de derecho inmobiliario registral: a cien años*

de la Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920. República Dominicana: Librería Jurídica Internacional, SRL.

Abreu de Polanco, R. I. (2005). *Lecciones de derecho notarial*. Santo Domingo: Servicios Gráficos Integrados.

Caicedo Escobar, E. (1997). *Derecho inmobiliario registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica*. Santa Fe de Bogotá- Colombia: Editorial Temis, S.A.

de la Quintana Solís, A., Gonzáles Barrón, G. (2020). *Aplicación de la fe pública notarial en el otorgamiento de los documentos y la afectación a la seguridad en la celebración de la escritura pública dentro de los despachos notariales*. Trabajo de fin de máster. <https://repositorio.uandina.edu.pe/handle/20.500.12557/3889>

de Reina Tartièrre, G. (2011). *Derecho registral inmobiliario*. Buenos Aires: IB de F. Montevideo-Buenos Aires.

Gallardo Rueda, A. (1949). *Fe pública y seguridad jurídica*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2776248>

Gutiérrez Cabas, W. (2021). El notario de fe pública y el fortalecimiento de la carrera notarial. *Revista Jurídica de Derecho*, 14(10). http://www.scielo.org.bo/scielo.php?pid=S2413-28102021000100007&script=sci_arttext

Jorge Prats, E. (2003). *Derecho constitucional*, 1.^a ed. vol. I. Santo Domingo, República Dominicana: Gaceta Judicial.

Juárez Torrejón, A. (2016). *Temas de derecho inmobiliario registral*. Madrid: Tecnos.

Kelsen, H. (2003). *Teoría pura del derecho*. Argentina: Eudeba.

Lucas-Baque, S. J., Albert-Márquez, J. J. (2019). Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica. *Pol. Con.*, 39(4):41-66. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7164381>

Meneses Pacheco, C. (2018). Significado de la fe pública en la prueba por medio de documentos públicos. *Revista de Derecho*, 1(25). <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-97532018000100181>

Manzano Solano, A., del Mar Manzano Fernández, M. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario*. Madrid: J. San José, S.A.

Moreno Ubric, R., Cabeza Pérez-Manglano, A., Fernández López, M., Funes Beltrán, T., María García Guirao, J., Gómez Pérez, A., Marco Menchón, S., Martínez Magallanes, R., Ortiz Ramírez, J., Rubiras Valenzuela, V., Signes Pascual, M., Tenza Llorente, M. (2021). *Manual de derecho inmobiliario*. España: Aranzadi.

Ossorio, M. (2001). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*, 28.ª ed. Argentina: Editorial Heliasta, SRL.

Rousseau, Jean-J. (2004). *El contrato social*. Madrid-España: Edimat Libros, S.A.

Santos Cervantes López, R. (2020). *La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario*. *Revista Oficial de Poder Judicial*, 13(11). <https://orcid.org/0000-0002-2786-4330>

Sánchez Calero, F. J., Sánchez Calero Arribas, B. (2019). *Manual de derecho inmobiliario registral*, 6.ª. Ed. Valencia: Tirant Lo Blanch.

Sánchez Calero, F. J., Sánchez-Calero Arribas, B. (2006). *Manual de derecho inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant lo Blanch.

Tito Villena, A. A. (2013). *Notariado latino. Garantía de seguridad jurídica*. Lima, Gaceta Notarial.

von Jhering, R. (2003). *La lucha por el derecho*. Madrid: Reus. ■