

REPÚBLICA DOMINICANA
UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA
-UNIBE-



ESCUELA DE GRADUADOS

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR POR EL
TÍTULO DE MAestrÍA EN DERECHO INMOBILIARIO Y
REGISTRAL**

**ALCANCE DEL BLOQUEO REGISTRAL EN EL DERECHO
INMOBILIARIO Y REGISTRAL DOMINICANO**

SUSTENTANTE

MARIEL MAGDALENA GROSS MARTINEZ

ASESORA

PROF. KATTY SOLER

Los conceptos expuestos en la presente investigación son de la exclusiva responsabilidad de la misma.

SEPTIEMBRE DE 2021

REPÚBLICA DOMINICANA

INDICE

ALCANCE DEL BLOQUEO REGISTRAL EN EL DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL DOMINICANO.	4
I. DELIMITACIÓN DEL TEMA:	4
1. Temporal:	4
2. Territorial:	4
3. Normativa:	4
II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION.	6
1. Enunciado	6
2. Formulación.	7
3. Sistematización.....	7
III. OBJETIVOS.	9
1. General.....	9
2. Específicos.....	9
IV. JUSTIFICACIÓN.	10
V. MARCO TEORICO.	12
1. Referencia a estudios anteriores sobre el tema.....	12
2. Desarrollos teóricos relacionados con el tema.....	12
3. Marco Conceptual.....	14
VI. METODOLOGÍA.	16
1. Enfoque de la Investigación.....	16
2. Tipo de Investigación.....	16
3. Métodos.....	16
4. Técnicas.....	17
CAPITULO I: ANÁLISIS CONCEPTUAL DEL BLOQUEO REGISTRAL Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL DOMINICANO	19
1.1. Antecedentes históricos del bloqueo registral.....	19
1.2. Acepciones relacionadas al bloqueo registral	20
1.3. Naturaleza Jurídica del bloqueo registral	21
1.4. Tipos de bloqueo registral.....	21
1.5. Diferencias entre Bloqueo Registral y Anotaciones Preventivas u Oposiciones	22
1.6. Instituciones generadoras de bloqueo registral	23
1.7. Constitución de Bien de Familia	24
1.8. Venta Condicional	26

1.9. Embargo Inmobiliario	27
1.10. Constitución al régimen de condominio.....	32
1.11. Certificación con Reserva de Prioridad.....	34
1.12. Dominio Público.	35
CAPITULO II: EL BLOQUEO REGISTRAL EN DERECHO COMPARADO.....	37
2.1. Argentina.....	37
2.2. España.....	38
2.3. Venezuela	40
2.4. Perú.....	41
CAPITULO III: SEGURIDAD JURIDICA FRENTE AL BLOQUEO REGISTRAL EN LA LEGISLACION DOMINICANA	43
3.1 Naturaleza Jurídica de las Anotaciones Preventivas	43
3.2. Eficacia e importancia de la publicidad de las anotaciones preventivas.....	45
3.3. Rol del Registrador de Títulos frente a la solicitud de inscripción de anotaciones preventivas	47
3.4. Imposibilidad de inscripción de actuaciones registrales frente a un inmueble afectado por un bloqueo registral. Análisis de los distintos efectos del bloqueo registral de acuerdo con la figura jurídica que lo genere.	50
3.4.1 Caso del bien de familia	51
3.4.2 Caso del embargo inmobiliario	52
3.4.3 Caso de la venta condicional de inmuebles.....	53
3.4.4 Caso de la Certificación con reserva de prioridad.....	54
3.4.5 Caso de la constitución de condominio.....	55
3.4.6 Caso del Dominio Público	55
3.5. Bloqueo registral provisional mediante referimiento. Análisis de las encuestas y de la Sentencia SCJ 331, Tercera Sala, 15 de junio de 2016.	56
3.6. Bloqueo registral tiene un origen numerus clausus.....	59
3.7. Otras normas que establecen actuaciones que generan o podrían generar en un bloqueo registral.....	60
3.7.1. Ley 141.15 De Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes y su Reglamento de aplicación.	60
3.7.2. Código Procesal Penal y Ley de Lavado de Activos 155-17.	61
3.8. Importancia de modificación legislativa a la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y al Reglamento General de Registro de Títulos, respecto al procedimiento que conlleva la inscripción de las actuaciones que generan bloqueo registral y la distinción de las diferentes consecuencias jurídicas de su inscripción.	62
CONCLUSIONES.....	64

RECOMENDACIONES.....	66
ANEXO	67

ALCANCE DEL BLOQUEO REGISTRAL EN EL DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL DOMINICANO.

I. DELIMITACIÓN DEL TEMA:

1. Temporal:

En virtud de que es la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario la que contempla el Bloqueo Registral y sus denominados, esta investigación abarcará el período que comprende desde su entrada en vigor, el 4 de abril de 2007 hasta junio de 2021.

2. Territorial:

La presente investigación se realizará desde el punto de vista territorial en la República Dominicana.

3. Normativa:

➤ Código de Procedimiento Civil (artículos 680, 686 y 691, modificados por la Ley 764 de 1944, referentes al Embargo Inmobiliario).

➤ Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario (artículos: 97, párrafo III, referente a la expropiación por parte del Estado Dominicano; 98, referente a la Venta Condicional y la Declaración de Bien de Familia; 100, párrafo VIII, referente a los inmuebles destinados al Régimen de Condominio; y 105, correspondiente a las certificaciones con Reserva de Prioridad).

➤ Ley 339 de 1968, sobre Bien de Familia (artículos 1 a 5).

- Ley 1024 de 1928, sobre Constitución de Bien de Familia y sus modificaciones (artículos 1 a 23).

- Ley 596 de 1941, que establece un sistema para las Ventas Condicionales de Inmuebles, y sus modificaciones (artículos 1 a 18).

- Ley 189-11, sobre Fideicomiso (artículo 151, referente al procedimiento especial de embargo inmobiliario y 153, referente a la conversión de pleno derecho del mandamiento de pago en embargo inmobiliario).

- Reglamento General de Registro de Títulos (artículos 92, literal J, referente a las anotaciones de los bloqueos registrales; 107, párrafo V, referente al bloqueo sobre el terreno objeto al Régimen de Condominio y 120, referente al levantamiento del bloqueo registral, sobre el terreno objeto al Régimen de Condominio, cuando se aprueba la disolución o extinción de este).

- Disposición Técnica DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, sobre requisitos para actuaciones registrales.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION.

1. Enunciado

Antes de la entrada en vigencia de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, algunas figuras jurídicas como son el Bien de Familia, reglamentada por la ley 339 de 1968 y la Ley 1024 de 1928, sobre Constitución de Bien de Familia y sus modificaciones, la Venta Condicional, reglamentada en la Ley 596 de 1941, el Embargo Inmobiliario, establecido en el Código de Procedimiento Civil y la Ley 6186, sobre Fomento Agrícola, establecían un bloqueo sobre los registros que consignaban este tipo de anotaciones; sin embargo, el bloqueo registral era de derecho, es decir, que en virtud de lo establecido por las normas jurídicas que los regulan, quedaba claro que estas anotaciones limitaban el derecho de propiedad, lo cual a veces generaba errores en el Registro de Títulos, en razón de ignorancia de las leyes y se inscribían otras cargas o se transfería el inmueble aun cuando existía dicha imposibilidad.

Es a partir de la entrada en vigor de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, específicamente en su artículo 98, donde se crea la figura del bloqueo registral, el cual surge, en virtud de las actuaciones jurídicas mencionadas en el párrafo anterior. Estos actos tienen como propósito sacar del mercado el inmueble a fin de preservar un crédito o un derecho real.

En la práctica registral se presentan algunas dificultades al momento de definir el alcance del bloqueo registral que generan algunas de las figuras objeto de estudio. Esto queda evidenciado al analizar el artículo 98 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario que impide la inscripción de actos de disposición, sobre aquellos inmuebles que se encuentren bloqueados registralmente, en virtud de una Venta Condicional, y si este resulta de la Declaratoria del Bien de Familia; la limitación comprende actos de disposición y de cargas y gravámenes. Sin embargo, al momento de la inscripción de estas anotaciones el registro de títulos asume la imposibilidad de realizar cualquier operación registral que involucre el inmueble o los inmuebles que se encuentren afectados por el indicado bloqueo.

De lo anterior se desprende que la figura del Bloqueo Registral no se encuentra definida en la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, sino que esta norma solo se limita a establecer la forma en que opera respecto a dos de las figuras que lo generan, como son la Venta Condicional y el Bien de Familia, obviando de esta forma las demás figuras, a saber: embargo inmobiliario, el secuestro judicial, la afectación al régimen de condominio, el dominio público. De ahí que exista un vacío jurídico que imposibilita establecer de manera clara el alcance del bloqueo registral respecto a cada una de las actuaciones que lo generan.

Es en virtud de lo precedentemente expuesto que resulta necesario analizar esta institución, con el objetivo de presentar una propuesta de reglamento complementario a la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, o una modificación a la propia ley de ser necesario, como una forma de solucionar la problemática planteada.

2. Formulación.

¿Cuál es el alcance de las actuaciones jurídicas que generan Bloqueo Registral en el Derecho Inmobiliario y Registral Dominicano?

3. Sistematización.

- ¿Cuáles son las operaciones que no pueden ser inscritas cuando en un inmueble existe una anotación que genere bloqueo registral?
- ¿Cuáles son las diferencias existentes entre el bloqueo registral total y el bloqueo registral parcial?
- ¿Cómo vulnera el Bien de Familia la libre disposición del titular del derecho de propiedad sobre su inmueble?

- ¿Cómo afecta la seguridad jurídica de los derechos registrales el vacío legal que existe respecto al bloqueo registral en la legislación dominicana?
- ¿Cómo puede una anotación preventiva solicitada por la Dirección Nacional de Control de Drogas o Ministerio Público generar un bloqueo registral sobre un inmueble?

III. OBJETIVOS.

1. General.

- Determinar el alcance de las actuaciones jurídicas que generan bloqueo registral en el derecho inmobiliario dominicano, en virtud de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus reglamentos complementarios.

2. Específicos.

- Identificar y analizar las actuaciones que por su inscripción generan bloqueo registral.
- Establecer las diferencias existentes entre el Bloqueo Registral y otras figuras similares.
- Proponer una modificación a la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y al Reglamento General de Registro de Títulos, respecto al procedimiento que conlleva la inscripción de las actuaciones que generan bloqueo registral.

IV. JUSTIFICACIÓN.

El derecho de propiedad es considerado como un derecho fundamental del hombre, sin embargo, este se encuentra condicionado. Algunas instituciones jurídicas como son el Bien de Familia, la Venta Condicional, el Embargo Inmobiliario Ordinario y Abreviado, condicionan el derecho de propiedad generando la figura del Bloqueo Registral. Es por ello, la necesidad de investigar este tema como un aporte al derecho inmobiliario y registral en la República Dominicana, mediante el cual se busca establecer cuál es el alcance de las actuaciones judiciales que generan bloqueo registral en nuestro sistema jurídico.

Los pocos autores que han escrito sobre la materia no han tratado de manera profunda sobre el tema y el impacto que causa en el mercado inmobiliario el hecho de que un inmueble se encuentre registralmente bloqueado.

Esta investigación se encamina a realizar una contribución a la legislación dominicana dentro del ámbito de derecho registral, ya que se verificarán aspectos de derecho no tocados en lo relativo a la figura del bloqueo registral, toda vez que en la actualidad existe un vacío jurídico, en lo referente a su alcance y aplicación. Por lo que, en tal sentido, se busca producir un nuevo matiz con relación a la aplicación y alcance de la institución objeto de estudio en el sistema registral dominicano, siendo este el objetivo principal de este trabajo.

El presente estudio, puede ser importante no solo para los beneficiarios de las actuaciones que generan bloqueo registral, sino también para los titulares del derecho de propiedad, quienes podrán tener conciencia exacta de las actuaciones que proceden dependiendo el alcance del bloqueo registral que afecta el inmueble. Se pretende demostrar, a través de esta investigación cómo afecta la seguridad jurídica de los derechos registrales el vacío legal que existe respecto al bloqueo registral en la legislación dominicana. Por lo que puede considerarse que es un tema de vital importancia, en virtud del grado que reviste la materia inmobiliaria en el desarrollo económico y social de la nación.

Con el análisis de la figura del Bien de Familia se examinará como afecta la libre disposición del titular del derecho de propiedad sobre su inmueble; pudiendo determinar la manera en que un acreedor quirografario afecta o cobra su crédito sobre un inmueble de su deudor que se encuentre afectado por un bloqueo registral.

En ese mismo sentido, cabe destacar que, como un aporte significativo a partir de esta investigación, se prevé proponer que las anotaciones preventivas que sean solicitadas por la Dirección Nacional de Control de Drogas o el Ministerio Público, generen un bloqueo registral sobre el inmueble que afecten.

V. MARCO TEORICO.

1. Referencia a estudios anteriores sobre el tema.

- CAPITANT, Henri. *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1930.
- CUELLO SHANLATTE, Robinson A. *Estudio del Derecho de Propiedad y de los Derechos Reales Inmobiliarios en la Legislación Dominicana*, Santo Domingo, [s.n.], 2010.
- GUZMAN BENCOSME, Juan Luis. *El Registrador de Títulos en Perspectiva*, Santo Domingo, [s.n.], 2011.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza, [s.n.] 1957.
- ROCA SASTRE, Ramón María y Luis Roca-Sastre Muncunill. *Derecho Hipotecario*, Octava Edición, tom. IV, España: BOSCH, Casa Editorial, S. A., 1997.
- _____ . *Derecho Hipotecario*, Octava Edición, tom. VI, España: BOSCH, Casa Editorial, S. A., 1997.

2. Desarrollos teóricos relacionados con el tema.

El Bloqueo Registral ha sido objeto de varios estudios debido a que esta institución no se encuentra debidamente reglamentada, toda vez que nace de la inscripción de figuras jurídicas, lo que ha motivado algunos autores analizar los efectos jurídicos que generan las mismas. Esto va de la mano con el tema central de estudio de este proyecto de investigación, ya que el objetivo es analizar el alcance de las actuaciones jurídicas que generan bloqueo registral en el Derecho Inmobiliario y Registral Dominicano, por lo que resulta indispensable estudiar los diversos ensayos que explican los efectos jurídicos no solo de las figuras que generan el bloqueo, sino también del mismo bloqueo y las consecuencias jurídicas derivadas de su aplicación.

Los efectos producidos por el bloqueo registral “están ligados a la aplicación del principio de prioridad, y una vez anotado el bloqueo se produce un subsecuente cierre temporal de la partida registral, a efectos de que se cumpla con la formalización notarial e inscripción registral del acto o contrato, dentro del plazo legal”.¹ Guzmán Bencosme es de opinión en cuanto a los efectos de la figura del Bloqueo Registral: “que se puede colegir que existen bloqueos parciales y totales. En cuanto al tiempo de vigencia se podrían clasificar en indefinidos y provisionales”.²

En cuanto a los efectos que genera el embargo inmobiliario Guzmán Bencosme señala textualmente que: “El artículo 680 del Código de Procedimiento Civil establece de hecho, sin mencionar la palabra bloqueo, un efecto similar para la inscripción de los embargos, cuando precede otro inscrito con anterioridad”³.

La teoría expuesta en el párrafo anterior es compartida con Cuello Shanlatte, cuando establece que: “es nulo todo acto de disposición realizado con posterioridad al embargo. No deben ingresar derechos reales de garantía sobre el inmueble después de efectuado el embargo, debido a que estos acreedores no han sido puestos en causa para concurrir a dicho proceso y los mismos no podrán oponer estos derechos a los acreedores inscritos.”⁴

Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill⁵, comparten la teoría de que la anotación preventiva de embargo surte los efectos propios de la hipoteca en trance de ejecución respecto de los posteriores adquirientes de la finca o derecho real anotado o de cargas o gravámenes sobre ellos, los cuales tienen, según los casos, la consideración o tratamientos de terceros poseedores de bienes anotados a realizar o de titulares de cargas a gravámenes a extinguir”.

¹ BETETA SAAVEDRA, Cintia, *Bloqueo Registral*. Disponible en internet. <http://www.justiciayderecho.org/revista5/articulos/10%20BLOQUEO%20REGISTRAL%20Cintia%20Beteta%20Saavedra.pdf> [Consulta: 21 de octubre del 2013].

² GUZMAN BENCOSME, Juan Luis. *El Registrador de Títulos en Perspectiva*, Santo Domingo, [s.n.], 2011, p.94.

³ *Ibidem* p.96.

⁴ CUELLO SHANLATTE, Robinson A. *Estudio del Derecho de Propiedad y de los Derechos Reales Inmobiliarios en la Legislación Dominicana*, Santo Domingo, [s.n.], 2010, p.273.

⁵ ROCA SASTRE, Ramón María y Luis Roca-Sastre Muncunill. *Derecho Hipotecario*, Octava Edición, tom. IV, España: BOSCH, Casa Editorial, S. A., 1997, p. 283

Estas son las principales teorías o ensayos que versan sobre los efectos que produce la figura del Bloqueo Registral, por lo que en el transcurso de esta investigación se harán análisis de cada una de ellas, a los fines de determinar los efectos jurídicos de la inscripción de estas, con el objetivo de emitir una teoría, a través de la cual se compruebe el alcance de las actuaciones jurídicas que generan Bloqueo Registral en el Derecho Inmobiliario y Registral Dominicano.

3. Marco Conceptual.

- **Anotación Preventiva.** Asiento extendido en los libros de inscripciones del registro de la propiedad, de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad registral de situaciones inmobiliarias de contención judicial, de secuestro o de prohibición, judicial o administrativa, de disponer, y de títulos que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto del asiento de inscripción al que tienden, o bien que, además, tengan por objeto constituir una especial garantía registral.⁶
- **Bien de Familia.** El que comprende una casa, o una porción divisa de una casa, o a la vez una casa y tierras contiguas o vecinas, y se halla ocupado o explotado por la familia y declarado inembargable por la ley para asegurar a aquella un hogar.⁷
- **Bloqueo Registral.** Constituyen medidas de publicidad destinadas a impedir la inscripción de un acto ulterior que pueda afectar o modificar un derecho inmobiliario registrado, gozando de inmutabilidad, mientras quede vigente la misma y solo pudiendo experimentar interrupción por decisión judicial.⁸
- **Embargo Inmobiliario.** Procedimiento de ejecución que tiene por objeto poner bajo custodia de la justicia, previo mandamiento, un inmueble, un usufructo sobre un inmueble o un arrendamiento enfiteúutico perteneciente al deudor o a un tercero causahabiente de este último, a requerimiento del acreedor con título ejecutivo y con el

⁶ ROCA SASTRE, Ramón María y Luis Roca-Sastre Muncunill. Ob. Cit, p. 283.

⁷ CAPITANT, Henri. *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1930, p.82

⁸ GUZMAN BENCOSME, Juan Luis. Ob. Cit., p. 94.

fin de afectar la venta judicial de esos bienes, en presencia de las personas nombradas y de los acreedores inscritos.⁹

- **Venta Condicional.** Contrato en virtud del cual el comprador adquiere un bien o una cosa en el comercio, de manos del vendedor, pero el derecho de propiedad del bien sobre la cosa adquirida no es transmitido hasta que el comprador no haya cumplido una serie de requisitos, particularmente el pago de las cuotas en que se comprometió pagar la cosa.¹⁰

- **Dominio Público.** Es el conjunto de bienes de cualquier naturaleza no subordinado al comercio privado y destinado al uso de la colectividad.¹¹

⁹ CAPITANT, Ob. Cit, p. 245

¹⁰ DRLeYes, *Diccionario Jurídico*. Disponible en internet. http://www.drleyes.com/page/diccionario_juridico/significado/V/2521/VENTA-CONDICIONAL [Consulta: 21 de octubre del 2013].

¹¹ CONCEPCIÓN, Altagracia Virginia, Carmen Zenaida Castro, Catalina Ferrera Cuevas, Luis Antonio Bonetti, Rosabel Castillo, Wilson Gómez, Rafael Ciprián, Víctor Santana. *Libro Derecho Inmobiliario II*, Republica Dominicana, 2007, p. 23.

VI. METODOLOGÍA.

1. Enfoque de la Investigación.

El proyecto de investigación a tratar presenta un enfoque cualitativo, debido a que se efectuará a base de la recaudación de información no numérica, por medio de la cual se analizarán las teorías relacionadas al tema de investigación, con el objetivo de presentar unas adecuadas conclusiones y recomendaciones.

2. Tipo de Investigación.

En virtud de que el objetivo principal de esta investigación es analizar el alcance del bloqueo registral en el Derecho Inmobiliario y Registral Dominicano, el tipo de investigación a utilizar es Documental, toda vez que el indicado análisis se realizará de las legislaciones que lo contemplan, así como demás fuentes escritas que se encuentren entrelazadas con esta figura.

En ese mismo sentido, el tipo de investigación será Descriptiva, toda vez que se presentarán las actuaciones registrales que producen la afectación de bloqueo registral, así como las operaciones que no pueden ser inscritas cuando en un inmueble existe una anotación de bloqueo registral; se examinarán las diversas teorías que versan sobre el efecto jurídico que provocan las actuaciones que generan bloqueo registral, así como el tipo de bloqueo que crean, ya sea parcial o total.

3. Métodos.

Analítico.

A fin de determinar los pormenores que posee el objeto de estudio se procederá a descomponer cada uno de estos en todas sus partes esenciales con el objetivo de analizarlos.

Comparativo.

Se comparará de manera sistemática el alcance del bloqueo registral, semejanzas y diferencias, de esta institución con relación a las legislaciones extranjeras.

Deductivo.

A través del estudio de las teorías generales y su descomposición se establecerá la relación existente en cada situación con aquellas que generen menos incidencias en lo referente a la problemática generada por el tema a tratar.

Inductivo.

A partir de las reseñas particulares relativas a nuestro objeto de estudio se analizarán las consecuencias jurídicas que se derivan de la aplicación de las actuaciones generadoras del bloqueo registral en el Derecho Inmobiliario y Registral Dominicano.

4. Técnicas.

Observación.

A través de esta se podrá determinar la problemática relativa al alcance del bloqueo registral en el Derecho Inmobiliario y Registral Dominicano.

Recopilación documental.

Mediante esta técnica se obtendrá la mayor parte de información relativa a las actuaciones jurídicas generadoras de bloqueo registral, sustentados en libros, códigos, leyes, revistas, periódicos, archivos de ordenador, discos compactos, así como todos aquellos documentos que se encuentren relacionados con el tema objeto de investigación.

Encuestas.

Mediante esta técnica se procura obtener el parecer de las personas calificadas, a través de sus opiniones, respecto al análisis del tema objeto de estudio.

Cuestionarios.

A través de los cuestionarios se podrán obtener las opiniones particulares de personas que conocen sobre las actuaciones que generan bloqueo registral en el Derecho Inmobiliario y Registral dominicano.

Entrevistas.

Mediante esta técnica se recopilará información verbal, que se empleará para consultar las opiniones y consideraciones de personas expertas en el tema.

CAPITULO I: ANÁLISIS CONCEPTUAL DEL BLOQUEO REGISTRAL Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL DOMINICANO

En el desarrollo de este capítulo se presentarán los motivos que dieron origen al surgimiento del bloqueo registral como institución jurídica, así como el análisis de las actuaciones que a partir de su inscripción la generan, y por consiguiente son consideradas como las causales de su nacimiento.

En ese mismo ámbito se analizarán las diferencias que presenta esta institución jurídica con otras anotaciones preventivas, a fin de llenar el vacío jurídico que imposibilita determinar cuál es el alcance del bloqueo registral en el derecho inmobiliario y registral dominicano, objetivo principal de este proyecto.

1.1. Antecedentes históricos del bloqueo registral

La figura del bloqueo registral es considerada una novedad de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, sin embargo esta surge de actuaciones que en razón de su naturaleza ocasionan al momento de su inscripción en el registro, que el inmueble quede fuera del comercio, por lo que es evidente que su origen se remonta a épocas anteriores al nacimiento de esa reglamentación, ya que figuras, como son el Bien de Familia, creada en la Ley 339 de 1968 y la Ley 1024 de 1928, sobre Constitución de Bien de Familia, la Venta Condicional, reglamentada en la Ley 596 de 1941 y el Embargo Inmobiliario, establecido en el Código de Procedimiento Civil y la Ley 6186, sobre Fomento Agrícola, crean un bloqueo registral sobre los inmuebles donde constan las anotaciones referentes a las mismas.

El bloqueo generado por estas figuras no quedaba expreso como tal, sino que debido a los lineamientos de sus normas jurídicas, se consideraban como bloqueos de derecho, ya que su fin era sacar del mercado el inmueble a fin de preservar un crédito o un derecho real, situación que en la práctica a nivel de los Registros de Títulos fue generando inconvenientes, ya que por inobservancia se procedía a la inscripción de cargas, o en algunos de los casos, la transferencia del derecho de propiedad, aun cuando existía la imposibilidad, ocasionada por esas anotaciones.

Es con la entrada en vigor de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, donde se crea la figura del Bloqueo Registral como tal, el cual surge, en virtud de las actuaciones jurídicas mencionadas con anterioridad.

1.2. Acepciones relacionadas al bloqueo registral

Debido a que el bloqueo registral se presenta en diferentes actuaciones registrales, se abordará la opinión que tienen diversos autores referentes al tema.

Guzmán Bencosme¹², expresa que: “Consciente de las limitaciones humanas que experimentan las definiciones, en general, nos aventuraremos a expresar que los bloqueos constituyen medidas de publicidad destinadas a impedir la inscripción de un acto ulterior que pueda afectar o modificar un derecho inmobiliario registrado, gozando de inmutabilidad, mientras quede vigente la misma y solo pudiendo experimentar interrupción por decisión judicial.”

Manuel Soria Alarcón¹³ lo define como “la anotación preventiva o medida precautoria que asegura la eficacia de un derecho real principal o de garantía.”

Edilberto Cabrera Ydme¹⁴ se refiere a esta figura, como “un asiento temporal y eventual por cuya virtud, enervándose la eficacia de la fe pública, se reserva una preferencia registral a través de un efecto cierre de partida registral, a favor de un acto o contrato de naturaleza real asegurándose una posición registral privilegiada que por el momento no puede tener por deficiencias formales del título que lo representa.”

La legislación dominicana no define el bloqueo registral, solo se limita a establecer la forma en que opera respecto a dos de las figuras que lo generan: la Venta Condicional y el Bien de Familia; obviando de esta forma las demás figuras en las que, aun sin establecer que se trata de un bloqueo en el registro de la propiedad, se genera una situación jurídica que impide realizar operaciones registrales que modifiquen lo publicitado en el registro.

¹² GUZMAN BENCOSME, Juan Luis. *El Registrador de Títulos en Perspectiva*, Santo Domingo, [s.n.], 2011, p.94.

¹³ SORIA ALARCON, Manuel F. *Los Registros Públicos: Breve comentario del Libro IX del Código Civil y los 14 años de aplicación*. Lima: Grafica Horizonte, 1999, p.74.

¹⁴ CABRERA YDME, Edilberto. *El Procedimiento Registral en el Perú*, Lima: Palestra Editores, 2000, p.274.

1.3. Naturaleza Jurídica del bloqueo registral

Es una anotación preventiva que se efectúa en la partida o asiento registral de un bien inmueble, cuya realización impide la inscripción de todo acto o contrato respecto de ese inmueble cuando sea posterior a la anotación del bloqueo y durante la vigencia de este, teniendo por finalidad asegurar la efectividad de la inscripción definitiva del derecho reconocido.¹⁵

De lo anterior se colige que el bloqueo registral tiene la naturaleza jurídica de una anotación preventiva al momento de su inscripción, tal como se señala a continuación:

1. Asegura la inscripción definitiva de un acto o contrato que contiene un derecho que, aunque se realizó, no se ha consumado.
2. Imposibilita la inscripción o anotación de cualquier carácter, que se desee efectuar con posterioridad al bloqueo o mientras el mismo se encuentre vigente.
3. Otorga la reserva de prioridad respecto de los actos o contratos que sean presentados para su inscripción con posterioridad.
4. Publicita la existencia de un derecho que se encuentra en proceso de inscripción definitiva.

1.4. Tipos de bloqueo registral

La carencia de reglamentación que se presenta con relación al bloqueo registral, debido a su nacimiento a partir de la inscripción de diferentes figuras jurídicas, ha motivado algunos autores a realizar diversos estudios referentes al tema. Es por ello por lo que resulta complejo determinar claramente los tipos de bloqueo registral existentes.

¹⁵ BETETA SAAVEDRA, Cintia, *Bloqueo Registral*. Disponible en internet. <http://www.justiciayderecho.org/revista5/articulos/10%20BLOQUEO%20REGISTRAL%20Cintia%20Beteta%20Saavedra.pdf> [Consulta: 8 de diciembre de 2013].

Guzmán Bencosme opina en cuanto a los efectos de la figura del bloqueo registral: “que se puede colegir que existen bloqueos parciales y totales. En cuanto al tiempo de vigencia se podrían clasificar en indefinidos y provisionales”.¹⁶

Este autor hace referencia a esta clasificación en virtud de lo establecido en el artículo 97, párrafo III de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, que dispone: “Cuando un inmueble sea objeto de expropiación por el Estado dominicano, el Registrador de Título respectivo no procederá a registrar la transmisión de ningún derecho sobre dicho inmueble hasta que se haya demostrado que el titular del derecho registrado ha percibido del Estado dominicano la totalidad del importe correspondiente a dicha expropiación.” Es por ello por lo que Guzmán Bencosme¹⁷, señala que “Es curioso que esta disposición la ley no la incorporó en el artículo siguiente, referente a los bloqueos registrales; sin embargo, constituye un bloqueo total e indefinido, hasta tanto se demuestre el pago del Estado a favor del titular, sin lo cual no se inscribirá la transmisión de ningún derecho.”

Del análisis del artículo 98 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, se interpreta la existencia de un bloqueo parcial cuando establece respecto a la Venta Condicional, que impide la inscripción de actos de disposición, por lo que quedaría abierta la posibilidad de inscripción de otros actos que pueden modificar el estado jurídico del inmueble. Mientras que, con relación a la declaratoria del bien de familia, se presenta un bloqueo total, ya que dispone la imposibilidad de inscripción de actos de disposición y de cargas y gravámenes sobre el inmueble.

1.5. Diferencias entre Bloqueo Registral y Anotaciones Preventivas u Oposiciones

La principal diferencia de estas figuras radica en el hecho de que aun siendo el bloqueo registral un tipo de anotación preventiva provisional, los efectos jurídicos que de él se derivan no son los mismos para aquellas anotaciones preventivas de carácter general.

De manera registral una de las diferencias lo viene a constituir el hecho de que las anotaciones preventivas u oposiciones generan la inscripción en el Registro Complementario a través de un

¹⁶ GUZMAN BENCOSME, Juan Luis. Ob. Cit., p. 94.

¹⁷ Idem

asiento registral, mientras que el Bloqueo Registral consta en el Registro Complementario como una coetilla generada por la inscripción de una actuación.

Forman parte de los objetivos del bloqueo registral, el mantener fuera del comercio un inmueble a los fines de preservar una garantía inmobiliaria real, tal es el caso del embargo inmobiliario; un negocio jurídico, cuando se habla de la certificación de reserva de prioridad, mientras que un ejemplo de anotaciones preventivas de carácter general, lo viene a constituir las anotaciones de Litis sobre Derechos Registrados, las cuales se anotan en el registro complementario de un inmueble con el fin de dar publicidad a una situación judicial que se está conociendo sobre ese inmueble, pero que no impide que sobre el mismo se inscriban actos de disposición o de cargas y gravámenes.

1.6. Instituciones generadoras de bloqueo registral

El bloqueo registral, no es más que el impedimento que condiciona un determinado derecho de propiedad para continuar en el comercio, a consecuencia de la afectación de una anotación preventiva, por lo que su titular se verá imposibilitado de disponer del mismo a su libre voluntad, como la ley le faculta, impidiendo además que se inscriban nuevos asientos que puedan cambiar el estado de ese derecho.

Existen variadas opiniones al respecto, toda vez que algunos sostienen que aquellas actuaciones que son introducidas en el Registro de Títulos, y que no son voluntad del propietario, sino producto de ejecución forzosa se puedan inscribir, por ser justamente actos que no son de disposición voluntaria, lo que es contraproducente, partiendo del hecho de que si sobre inmueble existe un bloqueo registral, entonces no se podrán realizar asientos de ninguna índole, a los fines de salvaguardar el estado jurídico de ese inmueble.

Actualmente la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, establece como actuaciones generadoras de bloqueo registral, las siguientes:

- Constitución de Bien de Familia
- Venta Condicional
- Embargo Inmobiliario

- Constitución al régimen de condominio
- Certificaciones con Reserva de Prioridad
- Dominio Público

1.7. Constitución de Bien de Familia

El Bien de Familia es: “El que comprende una casa, o una porción divisa de una casa, o a la vez una casa y tierras contiguas o vecinas, y se halla ocupado o explotado por la familia y declarado inembargable por la ley para asegurar a aquella un hogar”.¹⁸

En la República Dominicana la protección al bien de familia surge mediante la Ley 1024 del 1928, la cual establece que se puede constituir en provecho de cualquier familia, un bien inembargable.¹⁹

Si bien esta figura puede constituirse sobre una casa, un apartamento, local, las tierras contiguas o vecinas, Cuello Shanlatte²⁰, señala que “la Legislación habla de parte de casa, pero esta expresión vulnera el principio de especialidad contenido en la Ley de Registro Inmobiliario, en relación a la correcta individualización del objeto del derecho, siendo posible constituir el mismo sobre parte de una casa, si este bien se encuentra constituido al régimen de condominio...”, continua señalando que “El legislador limita la constitución de más de un bien de familia por familia, indicándolo expresamente en el artículo 4 de la Ley 1024”,²¹ el cual establece que “bien de familia no puede ser establecido sino sobre un inmueble no indiviso”²².

La documentación que sirve de sustento para la constitución de un bien de familia puede resultar de una declaración recibida por notario público, mediante acto autentico, como de una donación o mediante testamento. De igual manera, mediante solicitud realizada por el Juez de Primera Instancia del Distrito Judicial correspondiente al lugar de ubicación del inmueble objeto de este.

Requisitos que debe contener el acto de constitución del bien de familia²³:

¹⁸ CAPITANT, Henri. *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1930, p.82

¹⁹ Artículo 1 Ley 1042 (Modificado por la Ley 5610 del 25/8/1961, G.O. 8599).

²⁰ CUELLO SHANLATTE, Robinson A., Ob. Cit., p. 266.

²¹ *Ibidem* p.267

²² Artículo 4 Ley 1042 (Modificado por la Ley 5610 del 25/8/1961, G.O. 8599).

²³ CUELLO SHANLATTE, Robinson A., Ob. cit, p. 268.

- a) Cumplir con la correcta determinación del constituyente, mediante la indicación precisa de su nombre, cédula, domicilio, estado civil.
- b) Correcta identificación del o de los beneficiarios del bien de familia.
- c) Establecer la correcta identificación del inmueble por medio de la designación catastral y referencia relativas a los datos del registro de este.
- d) Acta de nacimiento del peticionario.
- e) Acta de matrimonio, en caso de que el peticionario fuere casado.
- f) Certificado de Título que acredita el derecho de propiedad sobre el inmueble.
- g) Certificación de estatus jurídico del inmueble que acredite, indicando la ausencia de derechos reales de garantía que impidan su constitución.

No será posible la inscripción de la constitución de un bien de familia, cuando sobre el inmueble que se procura, se encuentre gravada una garantía real inmobiliaria, a excepción de las hipotecas legales, las cuales conservaran su efecto, sin embargo, la persecución de esta garantía solo será posible hasta tanto quede desafectado el asiento de bien de familia.

La inscripción de esta figura produce un bloqueo registral, producto del cual el inmueble quedara fuera del comercio, llevándolo a un estado inembargable e intransferible, conclusión que sostengo en virtud del artículo 98 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, toda vez que cuando se refiere a la inscripción de esta actuación establece: "...La declaración de bien de familia de un inmueble se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, generando un bloqueo registral que impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble." .

1.8. Venta Condicional

La Ley 596 del 31 de octubre de 1941, define la venta condicional de inmuebles como “aquella en que el derecho de propiedad no es adquirido por el comprador, mientras no haya saldado totalmente o cumplido alguna condición especial en el contrato.”

Los contratos de venta condicional de inmuebles pueden ser redactados mediante actos bajo firma privada debidamente legalizadas, cuando las partes sepan firmar, pero si alguno de ellos o todos no supieren firmar, entonces deberá instrumentarse mediante acto autentico.²⁴

A los fines de su inscripción por ante el Registro de Títulos correspondiente, se deberá dar cumplimiento al depósito de la documentación detallada a continuación:

- 1- El acto de venta condicional, con todas las condiciones y requisitos propios de los actos notariales.
- 2- El duplicado del dueño del Certificado de Títulos que ampara el derecho de propiedad del vendedor, libre de cargas y gravámenes.
- 3- Los sellos de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) que correspondan.
- 4- Recibida la documentación anterior y calificada con resultados positivos, el Registrador de Títulos, procederá a su inscripción.

La inscripción de esta figura genera un bloqueo registral que impide la inscripción de actos de disposición, sin embargo, en la práctica, los Registros de Títulos asumen la imposibilidad de realizar cualquier operación registral que involucre el inmueble que se encuentre afectado por este tipo de asientos.

²⁴ GUZMAN BENCOSME, Juan Luis. Ob. Cit., p.156.

1.9. Embargo Inmobiliario

El embargo inmobiliario puede definirse como la vía de ejecución, por medio de la cual un acreedor puede cobrar una garantía real inmobiliaria, amparándose en la justicia, con el objetivo de alcanzar el pago de su crédito, a través del precio de la venta de los inmuebles de su deudor.

Una de las definiciones de mayor relevancia de embargo inmobiliario viene a ser la del autor Eladio Miguel Pérez²⁵, que define el embargo inmobiliario como: “un verdadero procedimiento, mediante el cual, un acreedor portador de un título ejecutorio y previo mandamiento de pago pone en manos de la justicia un inmueble o un usufructo propiedad de su deudor, con el firme propósito de cobrarse el monto del crédito que le es adeudado, a través de una venta judicial, a la cual mediante un procedimiento al orden podrá concurrir dicho embargante como los demás acreedores oponentes para obtener el cobro de su crédito”.

El embargo inmobiliario su encuentra contemplado en los artículos 673 y siguientes del Código de Procedimiento Civil dominicano.

Características de los embargos inmobiliarios:

- 1- Este proceso se realiza bajo la supervisión de un juez.
- 2- Afecta un inmueble o un usufructo propiedad del deudor o en manos de un tercer detentador.
- 3- Resulta necesario para llevarse a cabo un título ejecutorio.
- 4- Las contestaciones incidentales de este embargo se encuentran sometidas a un régimen legal dotado de un procedimiento sumario y especial.
- 5- Finaliza con la venta en pública subasta, la cual se realiza en los tribunales civiles, y en casos excepcionales por un notario público.

²⁵ PÉREZ TAVERAS, Eladio Miguel. *Régimen Legal del Embargo Inmobiliario de Derecho Común y sus Incidentes*. Primera Edición, República Dominicana: Editora Checo, 2002. p.5.

- 6- La Sentencia de Adjudicación, que resulta del referido embargo se reviste de una naturaleza especial, diferente a la resultante en los procedimientos ordinarios.

La legislación dominicana contempla diferentes procesos para la realización del embargo inmobiliario, los cuales se encuentran en el Código de Procedimiento Civil y leyes especiales, como son:

El embargo inmobiliario de derecho común, el cual se encuentra contemplado bajo las disposiciones de los artículos 673 a 748 del Código de Procedimiento Civil y 2204 a 2217 del Código Civil. Para llevar a cabo este proceso se deben realizar los siguientes pasos:

- 1) Se notifica el Mandamiento de Pago.
- 2) Dentro del plazo de treinta (30) días, posterior a la notificación del mandamiento se procede a la realización del Embargo.
- 3) Dentro del plazo de quince (15) días de realizado el Embargo, se procede con la Denuncia de este.
- 4) Inscripción o transcripción del embargo, se realiza dentro del plazo de quince (15) días.
- 5) Depósito del pliego de condiciones en la Secretaría del Tribunal, se realiza dentro del plazo de veinte (20) días.
- 6) Denuncia del depósito del pliego de condiciones, dentro del plazo de ocho (8) días.
- 7) Lectura del pliego de condiciones, dentro del plazo de veinte (20) días.
- 8) Publicidad de la venta, dentro del plazo de veinte (20) días, previos a la subasta.
- 9) Subasta del inmueble embargado, en un plazo de treinta (30) días por lo menos y de cuarenta (40) días como máximo.

El embargo contemplado en la Ley 4453 de fecha 9 de mayo de 1956, es aquel que se aplica al cobro de los impuestos, árbitros, arrendamientos, ventas, mensura, otros servicios prestados por el Estado y sus instituciones, tales como los Ayuntamientos. Los pasos para llevar a cabo su cumplimiento son los siguientes:

- 1) Mandamiento de pago, contando con un (1) día franco por lo menos, debiendo ser encabezado dicho mandamiento con la copia de la ordenanza ejecutoria que hubiere sido dictada.
- 2) Proceso verbal de embargo, dentro del plazo de tres (3) días antes de la venta en pública subasta.
- 3) Venta en pública subasta, dentro de un plazo no menor de sesenta (60) días posteriormente al proceso verbal de embargo.
- 4) Publicidad de la venta, la cual deberá realizarse en un plazo de cinco (5) días previos a la fecha de adjudicación.

El Embargo contemplado en el Código Tributario, el cual se rige por la Ley 11-92, de fecha 15 de mayo de 1992, el cual se emplea para el cobro de los impuestos directos, a cargo de la Dirección General de Impuestos Interno (DGII). Se deben cumplir los siguientes pasos:

- 1) Se intima al deudor, para que pague dentro del plazo de cinco (5) días a partir de la notificación del Mandamiento de pago.
- 2) Orden de embargo, transcurrido el plazo antes indicado y el deudor no hubiera cumplido con el pago ni opuesto excepciones, el Ejecutor Administrativo ordenará trabar embargo sobre sus bienes.
- 3) Embargo inmobiliario, se practica sin ningún orden de prioridad.
- 4) Inscripción o transcripción del acto de embargo, por ante el Registro de Títulos correspondiente o Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas.

- 5) Notificación de embargo, en plazo de cinco (5) días previos a la fecha de realización de la subasta.
- 6) Publicidad de la venta, previo a la venta se deberán colocar dos avisos, en días distintos, en un periódico de circulación nacional o localidad donde se encuentre ubicado el inmueble.
- 7) Subasta del inmueble embargado, se lleva a cabo en un plazo no menor de treinta (30) días posterior al embargo. Se intima al deudor, para que pague dentro del plazo de cinco (5) días a partir de la notificación del Mandamiento de pago.
- 8) Orden de embargo, transcurrido el plazo antes indicado y el deudor no hubiera cumplido con el pago ni opuesto excepciones, el Ejecutor Administrativo ordenará trabar embargo sobre sus bienes.
- 9) Embargo inmobiliario, se practica sin ningún orden de prioridad.
- 10) Inscripción o transcripción del acto de embargo, por ante el Registro de Títulos correspondiente o Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas.
- 11) Notificación de embargo, en plazo de cinco (5) días previos a la fecha de realización de la subasta.
- 12) Publicidad de la venta, previo a la venta se deberán colocar dos avisos, en días distintos, en un periódico de circulación nacional o localidad donde se encuentre ubicado el inmueble.
- 13) Subasta del inmueble embargado, se lleva a cabo en un plazo no menor de treinta (30) días posterior al embargo.

El embargo abreviado contemplado en la Ley 6186, sobre Fomento Agrícola: aplicable para el cobro del Banco Agrícola, de las Asociaciones de Ahorro, Prestamos para la Vivienda, los Bancos de Desarrollo, del Instituto Nacional de la Vivienda, de los estados de costas aprobados a favor de los abogados previsto por la ley 302 de 1964, sobre honorarios de los abogados y

para los cobros de las prestaciones en ocasión de contratos de trabajo. Los pasos por seguir son los siguientes:

- 1) Mandamiento de Pago, se convierte en embargo inmobiliario de pleno derecho, dentro de un plazo de quince (15) días.
- 2) Inscripción o transcripción del embargo, se deberá realizar dentro de un plazo de veinte (20) días a partir de la notificación del mandamiento de pago.
- 3) Depósito del pliego de condiciones, se realiza en un plazo de diez (10) días.
- 4) Publicidad de la venta, dentro de un plazo de treinta (30) días, posterior al depósito del pliego de condiciones.
- 5) Denuncia del depósito del pliego de condiciones y el aviso de la venta, en el plazo de la octava franca de ley, posterior a la publicación.
- 6) Subasta del inmueble embargado, se realiza en un plazo no menor de quince (15) días.

El embargo abreviado especial, amparado bajo la Ley 189-11 sobre el Desarrollo Hipotecario y Fideicomiso en República Dominicana, de fecha 11 de mayo de 2011.

- 1) Mandamiento de Pago, se convierte en embargo inmobiliario de pleno derecho, dentro de un plazo de quince (15) días.
- 2) Inscripción del mandamiento y su conversión en embargo, en un plazo de cinco (5) días posteriores a la notificación del mandamiento de pago.
- 3) Solicitud de Certificación de Cargas y gravámenes al Registrador de Títulos correspondiente y Depósito del pliego de condiciones, este último se deberá realizar en un plazo de Diez (10).
- 4) Solicitud de fijación de audiencia para conocer de la lectura y la subasta, se deberá realizar el mismo día del depósito del pliego de condiciones.

- 5) Publicación de por lo menos un aviso de la venta, en un plazo de veinte (20) días posterior al depósito del pliego de condiciones.
- 6) Denunciar el aviso y la fecha de la venta al deudor y llamamiento a la audiencia de adjudicación, dentro de un plazo de quince (15) días.
- 7) Presentación de conclusiones en la audiencia fijada para conocer de forma concomitante la lectura del pliego y la venta o adjudicación.

El jurista Cuello Shanlatte²⁶ expresa en lo referente a los efectos producidos por el embargo inmobiliario que: “...Produce un bloqueo registral que indispone el inmueble objeto de la medida. Esto se retiene de lo dispuesto en el artículo 686 del Código de Procedimiento Civil...”

Si bien la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, no establece el embargo inmobiliario como una figura generadora de bloqueo registral, es indiscutible lo expresado en el párrafo precedente, y es que según lo establecido en el artículo 686 del Código de Procedimiento Civil: “Desde el día de la transcripción o inscripción del embargo no puede la parte a quien se expropia enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad, y sin que haya necesidad de hacerla declarar”, evidenciándose que el bloqueo registral que produce esta figura queda constituido de pleno derecho.

1.10. Constitución al régimen de condominio

La expresión condominio proviene del latín medieval *condominium* que significa dominio de una cosa que pertenece en común a dos o más personas.²⁷ H. Capitant define el condominio como el “Derecho de propiedad existente a favor de varias personas sobre un bien inmueble bajo la forma de cuotas partes o partes ideales, es decir fracciones. Permite a cada propietario usar de la cosa bajo la condición de respetar los derechos concurrentes de los otros, gozar de ella y en principio disponer del bien libremente, en la medida de su cuota parte”.²⁸

²⁶ GUZMAN BENCOSME, Juan Luis. Ob. Cit., p. 272.

²⁷ GOMEZ, Wilson. *Derecho Inmobiliario y Registral. Introducción a su estudio*, Tercera Edición, Republica Dominicana: Diagramación e Impresión: Servicio Gráficos Integrados, 2007, p. 121

²⁸ CAPITANT, Ob. Cit., p.139.

El artículo 100 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, define el condominio como “el derecho en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública se establecen como propiedad exclusiva sobre las partes comunes”.

El referido artículo 100, en su párrafo VIII, establece que: “Se emitirá un Certificado de Título a nombre del Consorcio de propietarios del terreno, sobre el que se inscribe un bloqueo registral en el Registro Complementario del Certificado de Título”. Disposición que viene a complementarse con el artículo 107, párrafo V del Reglamento General de los Registros de Títulos, que señala que: “No se permite la constitución del régimen de condominio sobre inmuebles registrados afectados por cargas, gravámenes o limitaciones legales, a efectos de poder inscribir en el Registro Complementario el bloqueo registral sobre el terreno”.

En los casos en que sobre el inmueble que se pretenda afectar por la constitución al régimen de condominio, se encuentre gravada una garantía real inmobiliaria, será necesario la presentación por ante el registro de títulos que corresponda, de un documento notarial donde el acreedor y el titular del inmueble expresen su conformidad, respecto a la forma y proporción en que se prorrateara la garantía sobre cada unidad funcional resultante de la constitución al régimen de condominio. Lo que permitirá desafectar el certificado de título que ampara el derecho de propiedad sobre el terreno, el cual será emitido a favor del consorcio de propietarios del condominio y asentándose en su Registro Complementario un bloqueo registral.

El bloqueo producido por una constitución al régimen de condominio recae únicamente sobre la parcela que soporta el condominio, no así sobre las unidades funcionales que lo conforman.

El levantamiento del bloqueo registral que afecta una parcela constituida en condominio se producirá una vez se apruebe la extinción o disolución del condominio, tal como dispone el Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 120: “Aprobada la extinción o disolución del régimen de condominio, el Registro de Títulos procederá a levantar el bloqueo registral que afecta el terreno consignado en el Certificado de Título a nombre del consorcio de propietarios, y emitirá un nuevo Certificado de título en copropiedad en el que cada condómine se convertirá en copropietario del terreno con la misma proporción que tenía asignado en el régimen de condominio extinguido, o conforme se establezca en el acta de extinción.”

1.11. Certificación con Reserva de Prioridad.

El artículo 105 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, referente al bloqueo registral, originado por la Certificación con Reserva de Prioridad establece: “A fin de garantizar un negocio jurídico sobre un inmueble registrado, el o los propietarios, los jueces, el ministerio público en ejercicio de sus funciones y todo poseedor de un derecho susceptible de ser registrado, pueden solicitar una certificación con reserva de prioridad. Dicha certificación tiene una vigencia no mayor de quince (15) días.”²⁹

La Certificación con Reserva de Prioridad, es considerado como el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita el estado jurídico de un inmueble registrado, haciendo constar los asientos vigentes consignados en el Registro Complementario del mismo, así como su titularidad al día de su emisión, con la finalidad de garantizar la inmutabilidad de dicho estado y asegurar un negocio jurídico particular por el tiempo de su vigencia.³⁰

El Reglamento de General de Registro de Títulos en su artículo 36, literal J, referente a los Requisitos de Fondo de los documentos que sustentan la actuación, establece que: “En caso de certificación con reserva de prioridad, se deberá indicar el negocio jurídico a realizar, los nombres y apellidos y demás generales para personas físicas o nombre completo según consta en el acta constitutiva y número de RNC si corresponde para personas morales, del beneficiario del negocio jurídico y la vigencia por la que se la solicita, la que no podrá exceder el plazo establecido por la Ley.”

La vigencia de esta figura podrá ser suspendida únicamente por decisiones judiciales, las cuales deberán expresarlo de manera clara en su dispositivo, y ser notificada al Registro de Títulos correspondiente. Una vez notificada la decisión, el juez apoderado del caso tendrá un plazo de 15 días hábiles a los fines de deliberar si se revoca o se mantiene la suspensión. Si al vencimiento del referido plazo el Registro de Títulos no ha recibido notificación alguna respecto a la decisión judicial, la certificación con reserva de prioridad retomará su efecto hasta que se cumpla su plazo original.

²⁹ GUZMAN BENCOSME, Juan Luis. Ob. Cit., p. 95.

³⁰ Artículo 147 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por Resolución núm.2669-2009, del 10 de septiembre del 2009.

El vencimiento del asiento de certificación con reserva de prioridad se hace efectivo una vez cumplido el plazo precedentemente señalado o con la ejecución del negocio jurídico para el que fue solicitado, el cual tendrá como fecha de inscripción la misma fecha en que fue emitida la certificación.

Los interesados podrán solicitar una nueva certificación con reserva de prioridad, una vez que haya transcurrido un plazo de diez (10) días hábiles, los cuales se contarán a partir de la fecha en que venció la certificación anterior.

Las actuaciones contrarias al derecho protegido serán recibidas en el registro de manera provisional y serán rechazadas si es presentada en tiempo hábil la operación protegida. Se perfeccionará el acto recibido provisionalmente si la actuación prevista en la reserva no es presentada por ante el registro en el tiempo habilitado para ello.³¹ Estos serán inscritos en el mismo orden de prioridad en que fueron presentados por ante el Registro de Títulos correspondiente.

El bloqueo registral que se presenta a partir de la inscripción de esta actuación viene a proteger únicamente el negocio jurídico por el cual fue solicitada la certificación con reserva de prioridad, y mientras la misma se encuentre vigente el estado jurídico del inmueble no podrá ser modificado, ya que como su nombre lo indica, su fin es garantizar una prioridad en el registro.

1.12. Dominio Público.

Conforme a la referida Ley de Registro Inmobiliario, en su artículo 106, los inmuebles del Dominio Público, “Son todos aquellos inmuebles destinados al uso público y consagrado como “dominio público” por el código Civil, las leyes y disposiciones administrativas”. En las urbanizaciones y lotificaciones, las calles, zonas verdes y demás espacios destinados al uso público quedan consagrados al dominio público con el registro de los planos.

bienes destinados al dominio público se consideran imprescriptibles, inalienables, inembargables y no son susceptibles de proceso de saneamiento, y en consecuencia no procede

³¹CUELLO SHANLATTE, Robinson A., Ob. Cit., p. 266.

la emisión de certificado de títulos en relación con los mismos; siendo responsabilidad del Estado su tutela, administración, conservación y protección.

Cabe destacar, en virtud de lo expuesto precedentemente, que los inmuebles destinados al Dominio Público no son objeto de transferencia, enajenación, se encuentran fuera del comercio, no pueden ser embargados y no vencen, por lo que no pueden adquirirse por posesión, en virtud del plazo para prescribir. Esta figura tiene como fin satisfacer un interés o necesidad pública.

Los bienes del dominio público en la República Dominicana se clasifican de la siguiente forma:

- Terrestre: Carreteras, puentes, caminos, calles, parques, plazoletas, cementerios, muros, fosas, fortalezas militares.
- Marítimo: Ensenadas, bahías, puertos, orillas del mar, mar territorial, etc.
- Lacustre: Ríos, lagos navegables y no navegables para riego, etc.
- Aéreo: Espacio aéreo.
- Militar: Campos de entrenamiento, fortalezas y recintos militares.
- Por Naturaleza: Museos, bibliotecas, estadios deportivos, parques nacionales.
- Por afectación: Instituciones gubernamentales y descentralizadas.

Es preciso señalar que tanto su afectación, mediante la cual se manifiesta la voluntad, para que determinado bien quede incorporado al uso y goce de la comunidad; así como su desafectación, que procura declarar el inmueble como dominio privado del estado y entrarlo al comercio, se hacen exclusivamente a través de una ley.

De lo anterior se colige, que la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, no establece de manera expresa que la afectación al dominio público conlleva un bloqueo registral, sin embargo, el mismo se deriva del párrafo II del artículo 106 al señalar el carácter imprescriptible, inalienable, inembargable del dominio público y la imposibilidad de sanear el mismo a favor de particulares; mientras que el artículo 107 establece que solo cuando ha habido desafectación puede el bien inmueble entrar nuevamente en el comercio; y conforme a lo establecido en el párrafo I del precitado artículo 106, no es necesario emitir Certificado de Título lo que conlleva la no habilitación de un Registro Complementario sobre el cual se asientan las cargas, gravámenes y anotaciones provisionales, lo que imposibilita realizar anotaciones sobre el inmueble.

CAPITULO II: EL BLOQUEO REGISTRAL EN DERECHO COMPARADO.

2.1. Argentina

La Nación Argentina cuenta con la Ley 17.801 sobre Registro de la Propiedad Inmueble, dada en Buenos Aires el 28 de junio de 1968.

Esta normativa establece en los artículos 23 y siguientes la posibilidad de indisponer un inmueble durante el plazo de vigencia de la certificación que señala dichos artículos, a partir de cuya emisión el Registrador no podrá dar otra certificación para la realización de operaciones que constituyen, transmitan, modifican o cedan derechos reales sobre inmuebles.

Esto parte de la disposición normativa establecida en el artículo 23, según el cual no se pueden otorgar actos de esta naturaleza por parte de los escribanos o funcionarios públicos, sin tener a mano la certificación que conste el estado jurídico de los bienes envueltos en la negociación.

Se trata de una certificación en sentido general, donde hay una distinción como ocurre en el ordenamiento dominicano, de las certificaciones de estado jurídico versus las certificaciones con reserva de prioridad que son las que garantizan un negocio en específico.

Al efecto dispone el artículo 23 de la mencionada ley lo siguiente: “Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación”. Asimismo, el artículo 24 expresa que: “El plazo de validez de la certificación, que comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición, será de quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, en el interior de la provincia o territorio, o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal. Queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar y producir esta certificación y qué funcionarios podrán requerirlas. Asimismo, cuando las circunstancias locales lo

aconsejen, podrá establecer plazos más amplios de validez para las certificaciones que soliciten los escribanos o funcionarios públicos del interior de la provincia o territorio”.

Es el artículo 25 que establece que el Registrador no podrá dar otra certificación dentro del plazo de vigencia de la anteriormente dada, y que esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.

Se desprende de estas disposiciones que a estas certificaciones se les da la naturaleza mixta entre reserva de prioridad y certificación de estado jurídico del inmueble, pero sin la rigurosidad de los requisitos que en cuanto a la primera establece la legislación dominicana.

2.2. España

En España la Ley Hipotecaria instituida por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, Publicado en el BOE núm. 28, de fecha 27 de febrero de 1946, con entrada en vigor el 20 de marzo de 1946, dispone en sus artículos 42 y siguientes lo relativo a las anotaciones preventivas.

El mencionado artículo 42 expresa lo siguiente: “Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Segundo. El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor. Tercero. El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cuarto. El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles. Quinto. El que instare ante el órgano judicial competente demanda de alguna de las resoluciones expresadas en el apartado cuarto del artículo 2, salvo las relativas a medidas de apoyo a personas con discapacidad. Sexto. Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos. Séptimo. El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaría. Octavo. El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de

la refacción. Noveno. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine. Décimo. El que en cualquiera otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en esta o en otra Ley.”

En ninguno de sus artículos esta ley habla de bloqueo registral per se. Empero, el artículo 17 que dispone el cierre del registro al establecer lo siguiente: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento”.

Sin embargo, lo dispuesto en el artículo 17 aplicaría en la legislación dominicana cuando ha habido la materialización de una negociación y se pretenden inscribir otras que resulten incompatibles a la misma, por ejemplo, que ya el derecho haya sido transferido y por acto posterior el extitular registral pretenda hipotecar el inmueble, es decir, no se trata de un bloqueo registral en sí mismo, sino una incompatibilidad de actuaciones registrales.

Lo que llama la atención es la parte final del artículo 17 cuando establece que, si solo se ha extendido asiento de presentación, el cual en la legislación española es el que confiere la prioridad registral, pero una prioridad de carácter provisional, siendo esto posible en nuestro país a partir de una certificación con reserva de prioridad.

Así, en la legislación española podríamos hablar de una reserva de prioridad con el asiento de presentación, la que puede tener dos salidas, a saber: “puede desaparecer, si caduca tal asiento sin haberse practicado las inscripciones o anotaciones correspondientes; O puede consolidarse si, antes de que se produzca esta caducidad, el título obtiene una calificación favorable que permita su acceso definitivo o al libro de inscripciones”³².

³² Tema 13. El principio de prioridad: Fundamento. La prioridad en el orden registral: Importancia del asiento de presentación. La presentación simultánea. Examen del artículo 17 de la Ley: El cierre registral. El rango

Este asiento podrá prorrogarse en los casos y por los plazos que establece la ley y el reglamento hipotecario, como para la liquidación de impuestos, consagrada en el artículo 432, numeral 1, literal b del Reglamento hipotecario, la anotación preventiva por defecto subsanable establecido en el artículo 97, numeral 2 del Reglamento Hipotecario, instituido por Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, Publicado en: «BOE» núm. 106, de 16/04/1947. Entrada en vigor: 06/05/1947, solo por citar unos casos.

De lo anterior se desprende que esta reserva de prioridad tiene un tratamiento y naturaleza distinta a la prevista en la legislación dominicana.

2.3. Venezuela

En Venezuela se encuentra la Ley N° 26481, del 14 de junio de 1995, que modifican el D.L. N° 18278, referido al bloqueo de las partidas registrales de los Registros Públicos que se refiere al bloqueo registral, como parte de una reserva de rango.

En tal sentido, el artículo 1 dispone lo siguiente: “Establecerse el bloqueo de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de estos”.

El artículo 2 de la Ley 26481, que modifica el artículo 3 del Decreto Ley 18278 establece que: “Artículo 3o.- Recibido el instrumento celebrado por las personas a que se refiere el artículo 1o, el notario o fedatario receptor en su caso, previa verificación de las partidas registrales correspondientes, en el término de 24 horas oficiará al Registro Público pertinente adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes, el que registrará en el Libro Diario y por su mérito, el registrador extenderá la anotación preventiva en la partida que corresponda.”

A su vez, el artículo 3, que sustituye el artículo 6o del Decreto Ley No 18278, dispone: "Artículo 6o.- El bloqueo caducará automáticamente al término del plazo establecido en el artículo 2o,

hipotecario: Posposición, permuta y reserva de rango. Disponible en: <https://www.registradoresdemadrid.org/academia/temas-hipotecario/Tema-13-Hipotecario-Registros-Principio-prioridad-Programa-anterior-118>

sin requerirse de solicitud de parte interesada, asiento registral, resolución judicial, ni trámite alguno, para considerar extinguidos sus efectos. Antes de dicho término sólo caducará en los siguientes casos: a. Si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo. b. Si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo; y c. Cuando sea ordenado judicialmente."

La vigencia de este bloqueo, al tenor de lo establecido en el artículo 2 del Decreto Ley N° 18278 del 19 de mayo de 1970, es de 60 días a partir de su inscripción.

Del análisis de las disposiciones antes establecidas se desprende que se trata, en esencia, de un bloqueo registral producido para asegurar determinado negocio jurídico, produciendo los mismos efectos que la Certificación con Reserva de Prioridad en nuestro país, salvo las diferencias en cuanto al tiempo de vigencia.

2.4. Perú

En el Perú rige el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que dispone en su artículo 136 que la anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y modificatorias se extienden en mérito a la solicitud formulada por el notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta respectiva.

La solicitud será presentada por el notario o por su dependiente acreditado, salvo el caso de presentación electrónica realizada de conformidad con la Directiva que regula la presentación electrónica del bloqueo.

La calificación del bloqueo se limita a las formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral. No obstante, la calificación del acto definitivo cautelado por el bloqueo se realizará con los alcances del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral

correspondiente. Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo.³³

En Perú, el Bloqueo Registral, doctrinariamente, es conocido como RESERVA DE PRIORIDAD, y es así como debió llamársele en la ley que la introdujo en nuestro ordenamiento jurídico, por ser la denominación apropiada; y es que, por esta figura no se bloquea la partida, en tanto pueden acceder a la misma todos aquellos actos y/o derechos inscribibles que no sean incompatibles con el acto y/o derecho que es objeto de la reserva; entonces, no la bloquea³⁴.

³³ COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS; Visto en línea en: <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%20136.pdf>; por última vez en septiembre 2021.

³⁴ Ídem.

CAPITULO III: SEGURIDAD JURIDICA FRENTE AL BLOQUEO REGISTRAL EN LA LEGISLACION DOMINICANA

3.1 Naturaleza Jurídica de las Anotaciones Preventivas

La anotación preventiva es el asiento extendido en los libros de inscripciones del Registro de la propiedad, de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad registral de situaciones inmobiliarias de contención judicial, de secuestro o de prohibición, judicial o administrativa, de disponer, y de títulos que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto del asiento de inscripción al que tienden, o bien que, además, tengan por objeto constituir una especial garantía registral.³⁵

Roca Sastre apunta la dificultad de lograr un concepto unitario de anotación preventiva, pues hay que partir de los diversos supuestos que pueden dar lugar a esta inscripción, estableciendo que los conceptos han de ser de carácter más bien descriptivos.

Sin embargo, Díez-Picazo se inclina por una aceptación más teleológica, buscando con ella establecer la finalidad de las anotaciones preventivas, al definir las de la siguiente manera: “asiento registral de vigencia temporalmente limitada, que enerva la eficacia de la fe pública registral a favor de los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles”.³⁶

Por su parte, Pérez González y Alguer la definen como “un asiento provisional de un derecho eventual o transitorio”.³⁷

Respecto de su naturaleza jurídica hay autores que establecen que es un asiento provisional, mientras que otros indican que es un asiento definitivo con carácter temporal limitada.

³⁵ ROCA SASTRE, citado por Hernández Torres, Estefanía. Patrimonio histórico y Registro de la propiedad. Disponible en: <https://books.google.com.do/books?id=kF-LDwAAQBAJ&pg=PA343&dq=anotaciones+preventivas+registrales+diez+picasso&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwiZxqHS8ZLzAhVERjABHXmBAr4Q6AF6BAgCEAI#v=onepage&q=anotaciones%20preventivas%20registrales%20diez%20picasso&f=false>

³⁶ DIEZ PICASO, L. *Las anotaciones...* p. 19.

³⁷ El Registro de la propiedad. Disponible en: <https://docplayer.es/amp/21777107-El-registro-de-la-propiedad.html>

En la primera postura encontramos a Villarés Pico³⁸ quien entiende que todas las anotaciones preventivas son de naturaleza provisional, puesto que con el transcurso del tiempo caducarán, se convertirán en asientos definitivos o serán canceladas

En la segunda corriente pueden mencionarse a Díez-Picasso y Sánchez Jordán³⁹, quienes sostienen que no se trata de un asiento provisional, pues por naturaleza está llamado a desaparecer, sino que, por contrario, se trata de un asiento definitivo cuya vigencia se establece por un tiempo limitado.

No obstante lo anterior, existe mayor consenso en la doctrina respecto a que, de entrada, no se puede englobar a las anotaciones preventivas dotándola de una naturaleza jurídica específica, pues son variadas y de distinta configuración las posibles situaciones que pueden dar lugar a las mismas.

De esta manera se parte de establecer las características que pueden tener estas anotaciones, dentro de las que se señalan: a) Temporalidad, pues tienen duración limitada en el tiempo; b) Caducidad, algunas legislaciones le otorgan un plazo de vigencia máximo, no así en la legislación dominicana, salvo la inscripción provisional del artículo 54 CPC; c) Eventualidad, pueden convertirse en una inscripción si la situación que publicitan es acogida por la vía judicial, es decir, la situación que da lugar a la anotación preventiva puede decidirse en sentido favorable o desfavorable a su beneficiario; d) Accesoriedad: parten de un proceso principal del cual dependen⁴⁰.

En la normativa inmobiliaria se habla tanto de anotaciones preventivas como de inscripciones provisionales. Así el artículo 127 del Reglamento General de Registro de Títulos, Resolución 2669-2009 dispone lo siguiente: “Las anotaciones preventivas y las inscripciones provisionales se extinguen cuando transcurre el plazo de su vigencia o se extingue el derecho en que se sustentan, a solicitud de parte interesada, salvo lo dispuesto por el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil”.

³⁸ VILLARES PICO. Anotaciones preventivas. Revista crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 464, 1968, p. 35.

³⁹ SÁNCHEZ JORDAN, M. E. *Las anotaciones preventivas (en particular las de embargo) en los sistemas registrales alemán y español*. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2002.

⁴⁰ El Registro de la propiedad. PP. 16-18. Disponible en: <https://docplayer.es/amp/21777107-El-registro-de-la-propiedad.html>

Ese mismo reglamento en el artículo 104 identifica las siguientes modalidades de asientos registrales, a saber:

a) Inscripción definitiva: Es todo asiento registral con carácter definitivo que se ejecuta en los registros como consecuencia de un acto que constituye, transmite, declara, modifica o extingue derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre un inmueble.

b) Inscripción provisional: Es todo asiento registral con carácter no definitivo que se ejecuta en los registros como consecuencia de un acto que constituye, transmite, declara o modifica derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre un inmueble.

c) Anotación: Es cualquier otro asiento registral de carácter provisional o temporal que se ejecuta con relación a una inscripción específica para afectar su integridad.

De lo anterior es posible colegir que la anotación preventiva es una categoría propia de asiento registral, que a la vez se le reconoce un carácter temporal y que tiene la finalidad de mermar la eficacia que la fe pública que ampara lo publicitado en el registro, para evitar desconocimiento de las actuaciones que dan lugar a ella. Siendo pues, un asiento de naturaleza temporal, ya que está llamado a desaparecer cuando se concrete o se deje sin efecto la actuación que le da origen.

3.2. Eficacia e importancia de la publicidad de las anotaciones preventivas

La anotación preventiva adquiere especial relevancia en el entendido de que permite destruir la presunción de buena fe del tercer adquirente a título oneroso, quien no podrá prevalecerse de la fe pública, desconociendo los posibles efectos que resulten de la situación que publicita la anotación preventiva.

Al respecto Díez Picazo⁴¹ agrega que “lo no inscrito no perjudica a tercero, y lo inscrito es, para el tercero de buena fe, la realidad jurídica. Eso quiere decir que el tercero de buena fe no podrá alegar la fe pública registral frente al titular de las situaciones jurídicas que son objeto de

⁴¹DÍEZ-PICAZO. *Fundamentos*. Ob. Cit. Pp. 564-565

anotación preventiva, pues el Registro proporciona a dicho titular un mecanismo que permite que esas situaciones (derechos, pretensiones, facultades) accedan al Registro y que, por tanto, el tercero las conozca.

En ese sentido, este autor señala que son 7 los efectos de la anotación preventiva de cara a su eficacia registral:

- a) El enervamiento de la fe pública registral: Los terceros no pueden desconocer los efectos de los hechos publicitados por la anotación y han de sufrir las consecuencias que se deriven de ello.
- b) Ineficacia positiva de la anotación. La anotación preventiva no genera derecho definitivo, por tanto, no se puede amparar en la misma para realizar negociaciones como si se tratara de derechos definitivos.
- c) Ineficacia legitimadora de la anotación preventiva. La eficacia de exactitud del Registro no alcanza a las anotaciones preventivas, las que no varían la naturaleza de lo ya inscrito.
- d) Ineficacia de la anotación para la configuración del tercero de buena fe. Sin inscripción no hay tercer adquirente de buena fe, por ende, el beneficiario de la anotación preventiva no puede reunir estas características pues su derecho no ha sido inscrito de manera definitiva.
- e) Debilidad del rango producido por la anotación. La inscripción de una anotación no da lugar a guardar un rango de preferencia, salvo las inscripciones provisionales a las que la ley concede esta característica como a las hipotecas judiciales provisionales.
- f) Transmisibilidad de los bienes o derechos objeto de la anotación. De ahí que no toda anotación preventiva genera bloqueo registral, pudiendo ser transferidos el inmueble que tiene inscrita la anotación, sin menoscabo de las consecuencias que se podrían derivar de la anotación misma, como son la de restar eficacia a la adquisición de cualquier tercero que no puede alegar ser tercer adquirente de buena fe.
- g) Transmisibilidad del derecho anotado. Esto puede ser posible, si el titular de la anotación transfiere los derechos que dan origen a la anotación, en el ejercicio de la autonomía de la voluntad.

En la legislación dominicana, el principal efecto de la anotación preventiva es restar eficacia a la presunción de buena fe del tercer adquirente a título oneroso, quien deberá soportar las consecuencias que se deriven de esta anotación.

3.3. Rol del Registrador de Títulos frente a la solicitud de inscripción de anotaciones preventivas

El Registrador de Títulos es el encargado de calificar todas las actuaciones registrales sometidas a su consideración. Dentro de sus funciones, señala el artículo 13 del Reglamento General de Registro de Títulos, están, entre otras: “b) Registrar los derechos, cargas y gravámenes sobre inmuebles de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos (...); d) Llevar y mantener actualizado el Registro Complementario. (...) f) Rechazar las actuaciones sometidas a su consideración cuando las mismas no sean procedentes; (...) h) Dar publicidad a los derechos registrados sobre inmuebles y el estado jurídico de los mismos”.

Al momento de solicitarse la inscripción de una anotación preventiva debe el Registrador verificar que la misma cumpla con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa inmobiliaria y en la ley especial que regule la situación jurídica que da origen a la inscripción. Decidiendo ejecutar, rechazar o emitir un oficio de subsanación en los casos que así sea necesario.

En ese sentido, señala el artículo 17, literal c, y el artículo 18, párrafo II, que son funciones del Registrador de Títulos tanto titular como adscrito, cumplir los principios registrales y ejercer la función calificadora de los documentos que le son presentados como base de una actuación registral.

Esta función calificadora se circunscribe en el acto administrativo de ejecutar o rechazar definitivamente la solicitud de inscripción, anotación o certificación y su documentación, tal como señala el artículo 56 del Reglamento General de Registro de Títulos.

En el caso de las anotaciones preventivas en sentido general, los requisitos de esta actuación además de lo establecido en el Reglamento General de Registro de Títulos se encuentran los dispuestos en la Disposición Técnica DNRT-DT-2021-0001, dictada por la Dirección Nacional

de Registro de Títulos en fecha 31 de marzo de 2021, con entrada en vigor el 1º de mayo de 2021.

Esta disposición define en el artículo 23.3 la anotación preventiva como actuación que se “inscribe sobre un inmueble registrado con la finalidad de publicitar un proceso ante un tribunal o institución pública correspondiente, distintos a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y órganos del Registro Inmobiliario, así como situaciones irregulares que involucre el mismo”.

Señala además los requisitos para su inscripción de la siguiente manera: Documento base: a) Documentos que justifican la Anotación Preventiva: i) Certificación del tribunal u órgano investigativo que indique que está apoderada de un proceso en relación al inmueble; o ii) Instancia motivada que sirve de base, suscrita por parte interesada o su representante, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable; o iii) Acto de alguacil que notifica el hecho que justifique el asiento registral. Documentos complementarios: b) Copias de los documentos de identidad de las partes (beneficiario de la anotación, representante; del solicitante y/o depositante): Cédula de Identidad, legible y de ambos lados /Registro Nacional del Contribuyente (RNC). Si se trata de extranjero depositar Pasaporte e identificación nacional o del país de origen, como segundo documento oficial. c) Copia del Registro Mercantil, en caso de personas jurídicas que realicen actividades comerciales habituales en el país (si aplica), vigente a la fecha del documento base o la fecha de inscripción de la actuación. Así como los impuestos y tasas correspondientes.

Puede verse que esta anotación preventiva se refiere a actuaciones distintas que las generadas por la Litis sobre Derechos Registrados, la que solo puede ser inscrita o cancelada por orden del tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria correspondiente, tal como lo establecen los artículos 135 y 136 de la Resolución 1737-2007, relativos a la publicidad de la Litis sobre Derechos Registrados, según los cuales: “Artículo 135. El Juez o Tribunal apoderado de una litis sobre derechos registrados, una vez sea depositada la notificación de la demanda a la contraparte, informará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes, la existencia de esta. El Registro de Títulos correspondiente anotará un asiento sobre el inmueble involucrado en el que se hará constar que el mismo es objeto de un conflicto que se está conociendo en dicho tribunal”; “Artículo 136. El Juez o Tribunal, una vez decidido el litigio, comunicará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes la decisión que pone fin al proceso. El Registro de Títulos

correspondiente cancelará el asiento donde se hizo constar, en cumplimiento a lo dispuesto en la misma”.

Igualmente el Reglamento General de Registro de Títulos, Resolución 2669-2009, establece en el artículo 128 que: “Para el caso específico de litis sobre derechos registrados, el Registro de Títulos sólo podrá anotar un asiento sobre el inmueble involucrado, cuando el juez apoderado de la litis lo informe en forma expresa y escrita al Registro de Títulos”; mientras que el artículo 125 del mismo instrumento dispone que: “Los asientos registrales realizados en virtud de una orden judicial se cancelarán solo por otra orden judicial posterior de Tribunal competente, salvo renuncia expresa del beneficiario o acuerdo o transacción entre las partes; o que se trate de inscripciones preventivas y provisionales que hayan sido realizadas por orden judicial sujeta al cumplimiento de una condición o el vencimiento de un plazo”.

En resumen, ha de entenderse que solo por disposición judicial se puede levantar el asiento de Litis sobre Derechos Registrados, toda vez que el único llamado a ordenar la inscripción de este asiento es el tribunal apoderado. Distinto sucede con las anotaciones preventivas que se inscriben a requerimiento de particulares, las que podrán ser canceladas por solicitud expresa de su beneficiario o por orden del tribunal competente que haya adquirido el carácter firme.

En tal sentido, frente a estas anotaciones el Registrador de Títulos está llamado a verificar el cumplimiento de todos los requisitos de forma y fondo para la ejecución de la actuación solicitada, su rechazamiento o la emisión de un oficio de subsanación, que en caso de no ser depositada la documentación que corrija el expediente en el plazo otorgada producirá la caducidad de la actuación presentada. Asimismo, debe informar a los terceros mediante las certificaciones correspondientes la existencia de este tipo de asientos, a fin de evitar que estos puedan beneficiarse de la presunción que la fe pública registral les otorga.

Toda actuación que genera bloqueo registral es una anotación preventiva pero no toda anotación preventiva genera un bloqueo registral.

Con lo descrito hasta este momento en el presente trabajo de investigación, queda evidenciado que todo bloqueo registral es una anotación preventiva pero no toda anotación preventiva genera un bloqueo registral. El caso más común es el asiento de litis sobre derechos registrados, que erróneamente se piensa que genera bloqueo registral y lo que sirve es para afectar la fe

pública de los terceros que pudieran tener interés en el inmueble, quienes no pueden alegar desconocimiento de la actuación publicidad ya sea a través del asiento de litis sobre derechos registrados o del asiento de anotación preventiva per se.

Sobre el particular establece la Resolución 3642-2016 lo siguiente: La litis sobre derechos registrados es el proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, con relación a un derecho o inmueble registrado; su inscripción en el Registro constituye una anotación preventiva; no genera bloqueo registral y puede ser levantada conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de los Tribunales.

Lo anterior permite establecer que dentro del universo de las anotaciones preventivas se encuentran aquellas que como consecuencia de su inscripción generan bloqueo registral, no existiendo una actuación que por sí misma que se llame bloqueo registral, sino diversas actuaciones que pueden dar lugar al mismo, las que constan descritas y analizadas en el primer capítulo de este estudio.

3.4. Imposibilidad de inscripción de actuaciones registrales frente a un inmueble afectado por un bloqueo registral. Análisis de los distintos efectos del bloqueo registral de acuerdo con la figura jurídica que lo genere.

La Resolución 3642-2016 parte de una premisa incierta en su parte considerativa, al establecer que: Según los artículos 98 y 100 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, el bloqueo registral se inscribe en el Registro Complementario del Certificado de Título que corresponda, quedando cerrada la posibilidad de inscribir cualquier actuación que conlleve alteración del estado registral, incluyendo las litis sobre derechos registrados. (Subrayado añadido)

De ahí que resulte necesario distinguir los distintos efectos del bloqueo registral según la naturaleza jurídica de la actuación que da lugar al mismo. Lo que puede ser hecho a nivel reglamentario, nos limitaremos a citar solo algunos ejemplos, pues ya cada una de estas actuaciones han sido estudiadas en capítulos anteriores, a fin de justificar su necesidad de aclaración normativa.

3.4.1 Caso del bien de familia

En lo atinente bien de familia los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 339 disponen que cuando se transmitan edificios destinados a viviendas en los planes de mejoramiento social, así como las parcelas y viviendas traspasadas definitivamente por el Instituto Agrario Dominicano (IAD) a los agricultores en los asentamientos destinados a los proyectos de reforma agraria. Estos quedan instituidos de pleno derecho como bien de familia y no podrán ser transferidos, a menos que se cumplan las condiciones de la ley 1024 sobre Constitución de Bien de Familia, en los casos siguientes: a) Traslado necesario de propietario a otra localidad; b) Enfermedad del propietario o sus familiares que requiera el traslado para la curación c) Notoria penuria económica del propietario para continuar los pagos, cuando no se trate de una donación.

El artículo 1 de la Ley 1024 refiere que se trata de bienes inembargables.

El artículo 5 dispone que no procede la inscripción de bien de familia sobre bienes hipotecados con hipoteca legal o judicial, privilegio o anticresis. Empero, que las hipotecas legales no impiden la constitución de bien de familia ni pierden su efecto. Y dice en su parte final lo siguiente: *“Las hipotecas legales que tomen nacimiento posteriormente podrán ser válidamente inscritas, pero el ejercicio del derecho de persecución que confieren quedará suspendido hasta la desafectación del bien de familia”*. El artículo 10 de dicha ley establece que no debe haber privilegios. El artículo 11 habla de bien inembargable e inenajenable.

El artículo 13 expresa lo siguiente: *“A partir de la transcripción, el bien de familia, así como sus frutos son inembargables, aún en caso de quiebra o de liquidación judicial; no hace excepción más que a favor de los acreedores anteriores que se hayan conformado a las disposiciones que preceden, para conservar el ejercicio de sus derechos. Dicho bien no puede ser hipotecado, ni vendido en retroventa, ni dado en anticresis. No obstante, los frutos podrán ser embargados para el pago”*

De donde se desprende que la prohibición que viene de las leyes 339 y 1024, se refiere a actos de transferencia, hipotecas convencionales, judiciales, anticresis, y embargos y no abarca las hipotecas legales ni las anotaciones preventivas.

Es el artículo 98 de la Ley 108-05 que prevé que la declaración de bien de familia de un inmueble se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, generando un bloqueo registral que impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble.

Cuando dicho artículo refiere cargas y gravámenes lo hace en sentido genérico, sin distinguir las tipologías de los asientos registrales que pueden dar lugar estas afectaciones, por ello hay que partir de la ley que rige la actuación que genera bloqueo registral, en este caso en adición a los artículos antes señalados de la ley 1024, vemos que el artículo 12 fue modificado por la Ley 108-05 en el tenor siguiente: “A los treinta (30) días siguientes de la sentencia de homologación, esta se transcribirá en la oficina del Conservador de Hipotecas del Distrito donde se encuentre el inmueble. Si se tratare de terrenos registrados conforme a la ley de Registro Inmobiliario, la sentencia será registrada en la Oficina de Registro de Títulos correspondiente, generando sobre el inmueble un bloqueo registral de conformidad con lo dispuesto en esta ley de Bien de Familia (...)”.

De donde se desprende que el bloqueo registral se genera en atención a lo dispuesto en la normativa que rige el bien de familia.

3.4.2 Caso del embargo inmobiliario

Respecto del embargo inmobiliario establece el artículo 7.1 de la Resolución 1419-2013 lo siguiente: A partir de la inscripción por el Registrador de títulos correspondiente de todo acto de embargo inmobiliario o su equivalente de conformidad con las leyes vigentes, el Registrador de títulos afectará el inmueble de bloqueo registral y todo acto con el cual se pretendiere afectar el inmueble tendrá que ser conocido y juzgado por el tribunal apoderado para el conocimiento del embargo.

El artículo 686 del Código de Procedimiento Civil dispone lo siguiente: Desde el día de la transcripción o inscripción del embargo no puede la parte a quien se expropia enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad, y sin que haya necesidad de hacerla declarar.

De donde se puede colegir que se habla de actos de enajenación, es decir, aquellos que constituyan cargas, gravámenes, o actos de transferencia. No se refiere a anotaciones provisionales o preventivas.

Tampoco puede inscribirse embargo sobre embargo conforme el artículo 680 del CPC según el cual: (Modificado por la Ley 764 de 1944). En caso de que hubiere habido embargo precedente, el conservador de hipotecas o el registrador de títulos no transcribirán o inscribirán el nuevo embargo y harán constar la negativa al margen de éste, enunciando la fecha del embargo anterior, los nombres, residencias y profesiones del persiguiendo y del embargado, e indicando el tribunal que conocerá del asunto, el nombre del abogado, del persiguiendo y la fecha de la transcripción o de la inscripción.

Se colige de todo lo anterior que la inscripción de embargo inmobiliario impide la realización de actos de transferencia, inscripción cargas, gravámenes, más no así la de anotaciones preventivas.

3.4.3 Caso de la venta condicional de inmuebles.

Sobre esta actuación la parte inicial del artículo 98 de la Ley 108-05 expresa que la venta condicional de inmuebles se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, esta inscripción genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición.

Se refiere expresamente a actos de disposición.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, modificó el artículo 3 de la ley 596, del 31 de octubre de 1941, ley que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles (G. O. No. 5665, del 8 de noviembre de 1941), en el sentido siguiente: *“Se establece el registro de ventas condicionales en los Registros de Títulos. El registro de dicha venta genera un bloqueo registral del inmueble, de conformidad con lo previsto en la presente ley de Venta Condicional de Inmuebles.”*

Sucede lo mismo que con el bien de familia, que se remite a la ley que regula expresamente esta figura jurídica.

Así el artículo 10 de la Ley 596 señala lo siguiente: Todo acto de venta, traspaso, cesión, hipoteca, y, en general, todo acto de disposición, sobre inmuebles objeto de venta condicional, será nulo. En consecuencia, los contratos de venta condicional registrados de conformidad con esta ley son oponibles a terceros, pudiendo el vendedor o el comprador, según los casos, reivindicar los inmuebles en manos de estos. Los embargos o secuestros hechos por deudas del comprador son nulos respecto del vendedor o de cualquier otro interesado.

Es decir, que se prohíben los actos de inscripción de cargas y gravámenes, además de los actos traslativos de derecho de propiedad. Se prohíben los embargos por deudas del comprador, pues se entiende que el bien sigue siendo del vendedor hasta al perfeccionamiento del contrato, cuyos acreedores no les está vedado perseguir el inmueble.

3.4.4 Caso de la Certificación con reserva de prioridad.

De conformidad con el párrafo II del artículo 105, La solicitud de certificación debe indicar la operación a realizar y el bloqueo registral sólo protege dicho negocio. Es preciso destacar lo establecido en los párrafos III y IV de dicho artículo, según los cuales, vencido el plazo de vigencia de la certificación, sin que se hubiese inscrito la operación para la que fue solicitada, se procede a la inscripción o anotación de todos los derechos, cargas y gravámenes que hubiesen sido bloqueados por ésta, en el mismo orden de prioridad en que ingresaron a la Oficina de Registro de Títulos. La vigencia de la certificación no impide la inscripción con carácter provisorio de derechos, cargas y gravámenes, las que caducan o se convierten en definitivas, según corresponda, al final del plazo de la vigencia de esta.

Esto indica que el Registrador recibe los actos que constituyan cargas, gravámenes y/o anotaciones provisionales, cuya suerte dependerá de la materialización o no de la actuación reservada a la expiración de su plazo de vigencia.

El Artículo 144 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece expresamente que la inmutabilidad del estado jurídico del inmueble, informado por esta certificación, comprende actos convencionales. Su vigencia sólo puede ser suspendida por decisiones judiciales.

Es de entenderse que de lo preceptuado en la normativa inmobiliaria puede inscribirse cualquier actuación que no sea contradictoria a la que está reservada por el bloqueo registral que genera

la reserva de prioridad. De ahí su alcance mucho más limitado que otras actuaciones generadoras de bloqueo.

3.4.5 Caso de la constitución de condominio

El Párrafo VIII del artículo 100 establece que cuando un bien inmueble se constituye en condominio, se emitirá un Certificado de Título a nombre del consorcio de propietarios por el terreno, sobre el que se inscribe un bloqueo registral en el Registro Complementario del Certificado de Título.

Pero nada dice la ley respecto de los efectos de este bloqueo registral instituido por esa misma normativa.

Sí el párrafo V del artículo 107 del Reglamento General de Registro de Títulos establece que no se permite la constitución del régimen de condominio sobre inmuebles registrados afectados por cargas, gravámenes o limitaciones legales, a efectos de poder inscribir en el registro complementario el bloqueo registral sobre el terreno.

De lo consignado en dicha disposición normativa puede entenderse que tampoco pueden inscribirse estas cargas una vez afectado el inmueble al régimen de condominio, sin embargo, nada contraría a que se inscriban anotaciones preventivas.

3.4.6 Caso del Dominio Público

Los artículos 106 y siguientes de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, establecen respecto del dominio público que lo constituyen todos aquellos inmuebles destinados al uso público y consagrado como “dominio público” por el Código Civil, las leyes y disposiciones administrativas.

Aunque expresamente no dice la Ley 108-05 que esta actuación conlleva bloqueo, ello se deriva del párrafo II del artículo 106 que señala el carácter imprescriptible, inalienable, inembargable del dominio público y la imposibilidad de sanear el mismo a favor de particulares; mientras que el artículo 107 establece que solo cuando ha habido desafectación puede el bien inmueble entrar nuevamente en el comercio.

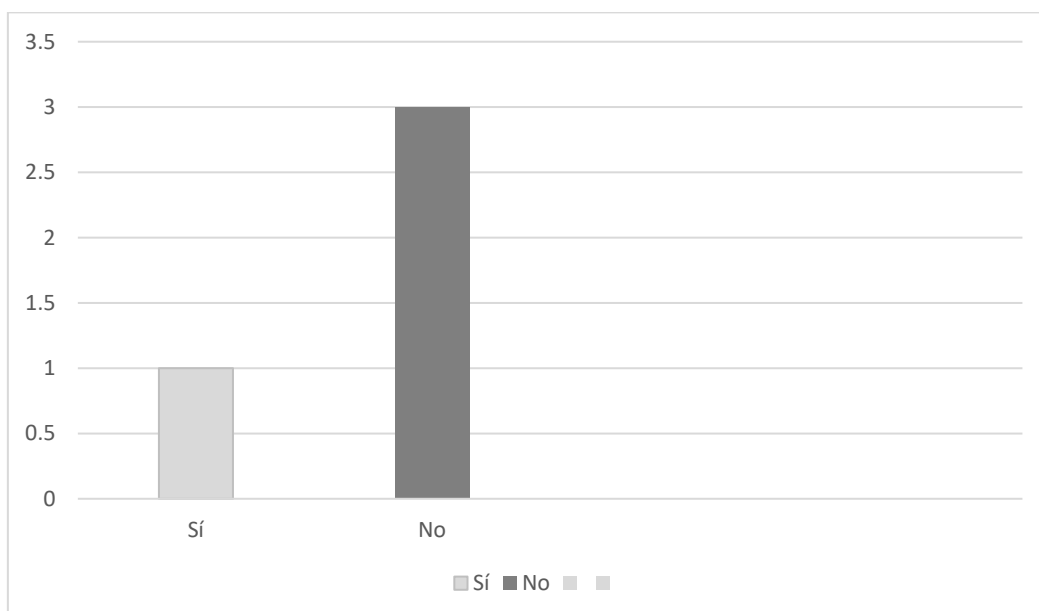
De ello se deriva que respecto del dominio público no es posible realizar ningún tipo de anotación sobre el inmueble, ya que además establece el mismo párrafo I del artículo 106 que no es necesario emitir Certificado de Título lo que conlleva la no habilitación de un Registro Complementario sobre el cual asentar las cargas, gravámenes y anotaciones provisionales.

En síntesis: De esta manera podemos establecer, en sentido general que hay que partir de la distinta configuración de los actos que son sometidos a inscripción registral, a saber: actos de disposición, actos de enajenación, inscripción de cargas, gravámenes e inscripción de otras anotaciones preventivas.

3.5. Bloqueo registral provisional mediante referimiento. Análisis de las encuestas y de la Sentencia SCJ 331, Tercera Sala, 15 de junio de 2016.

Al realizar encuesta a diversos jueces de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria sobre la posibilidad de disponer un bloqueo registral provisional hasta que se decida una litis principal, obtuvimos los siguientes resultados.

Pregunta 1: ¿Considera usted que el juez del Tribunal de Jurisdicción Original puede ordenar que se inscriba un bloqueo registral provisional hasta que se decida una litis principal?



Pregunta 2: En caso afirmativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

La única respuesta positiva se sustenta en lo siguiente: *“En materia de referimiento, como una medida provisional para evitar una turbación manifiestamente ilícita, o un peligro inminente”*.

Pregunta 3: En caso negativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

Las respuestas versaron en el sentido siguiente:

- “Solo por disposición legal puede surgir un bloqueo registral, pues constituye una actuación que limita el derecho de disposición sobre el inmueble. Ya los efectos que se pueden derivar de la litis quedan salvaguardados con la anotación preventiva de litis, pues ningún tercero que realice operaciones sobre el inmueble puede desconocer la eficacia de esta anotación”.
- “El Juez no es legislador”.
- “De alguna manera prejuzga fondo”

Análisis: Vistas las respuestas a las preguntas realizadas, cabe inferir que hay diversidad de criterios respecto a la institución por vía de demanda judicial de un bloqueo registral provisional, no obstante, es criterio mayoritario de que esto no sería posible si no hay disposición expresa que lo establezca.

Sentencia SCJ 331, Tercera Sala, 15 de junio 2016.

Por su parte, mediante Sentencia 331, la Tercera Sala de la SCJ, 15 de junio 2016, consideró lo siguiente: *“(…) que en lo que respecta a la Ordenanza núm. 05442011000033, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año Dos Mil Doce (2012), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, de la lectura de ésta, se ha podido establecer que materialmente se hace imposible su ejecución, al comprobarse que el juez a-quo en el segundo ordinal del dispositivo de la aludida ordenanza, ordena al Registrador de Títulos de Samaná “proveer un bloqueo registral de manera provisional sobre los indicados derechos, hasta tanto sea juzgada de manera definitiva la demanda de litis sobre derechos*

registrados de que está apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, para prevenir un daño inminente de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, cuando en realidad lo que procedía de acuerdo con las disposiciones de los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, era una nota cautelar en el registro complementario de las matrículas que amparan el derecho de propiedad de los inmuebles objeto del presente diferendo... Considerando, que de lo transcrito precedentemente esta corte de casación ha podido comprobar que tal y como hace mención el recurrente, el tribunal a quo solo se limitó a señalar la imposibilidad de ejecución en cuanto al bloqueo registral existente, aduciendo éstos que el bloqueo registral no es una medida encaminada a hacer oponible los efectos de la litis a los terceros, sino que lo es la nota preventiva conforme el artículo 98 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; Considerando, que no obstante lo anterior el Tribunal Superior de Tierras no advirtió que en materia de poderes en referimiento, el juez puede, no solo ordenar lo que las partes le soliciten, sino que también al margen de lo solicitado por las partes, el juez puede adoptar la medida que entienda útil y pertinente, justa y dentro del marco jurídico; tal y como lo señala el artículo 110 de la Ley núm. 834 del 1978; en tal virtud, el Tribunal Superior de Tierras debió ordenar las medidas correctivas de lugar para garantizar la eficacia y oponibilidad de la litis a tercero; en consecuencia, en lo que respecta al agravio en lo referente al señalamiento del bloqueo registral estos medios deben ser acogidos”.

Análisis: A través de esta sentencia la Suprema Corte de Justicia deja establecida la posibilidad de que el juez apoderado por la vía de los referimientos ordene al Registrador de Títulos la inscripción de un bloqueo registral provisional hasta tanto se decida la litis, ello atendiendo a las facultades que el artículo 110 de la Ley 834 otorga a la jurisdicción de referimiento, siempre que exista urgencia de lugar.

Al respecto, es de entenderse que los poderes del juez de los referimientos deben circunscribirse a la ley, de manera que las medidas por estas ordenadas no constituyan actuaciones desmedidas, desproporcionales y contrarias a norma. En ese sentido, es la ley la que dispone cuáles figuras jurídicas pueden generar bloqueo registral, pues esta anotación preventiva limita el derecho de propiedad y ordenarla fuera de las figuras legalmente contempladas puede constituir un exceso de la jurisdicción de los referimientos.

Para ello hay otras medidas menos lesivas del derecho de propiedad, como son las anotaciones de litis y las anotaciones preventivas de procesos judiciales que atañen a inmuebles cuando estos son llevados por ante otras jurisdicciones.

3.6. Bloqueo registral tiene un origen *numerus clausus*.

En efecto, solo por disposición expresa de la norma puede ser dispuesto. Al respecto, se vale señalar los siguientes criterios jurisprudenciales:

“En función de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario y del Reglamento General de Registro de Títulos, se ha establecido que el bloqueo registral es la constancia escrita de la imposibilidad de disponer (vender) y de inscribir cargas o gravámenes sobre un inmueble. Imposibilidad (bloqueo) que se hace constar en el registro complementario del certificado de título de que se trate (...) Necesariamente, para que se produzca un bloqueo registral debe la norma preverlo. Es pues, un presupuesto de esta indisposición (bloqueo) que esté consagrado en algún instrumento normativo: no hay bloqueo registral sin texto que lo prevea (...) Al hilo del artículo 98 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, la venta condicional de inmuebles se inscribe en el registro complementario del certificado de título esta inscripción genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición. La declaración de bien de familia de un inmueble se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, generando un bloqueo registral que impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble (...) Pero, además, el artículo 686 del Código de Procedimiento Civil instituye que la inscripción de un embargo inmobiliario produce un bloqueo registral que impide la disposición del bien objeto de ejecución. También el párrafo VIII del artículo 100 de la citada ley 108-05 prevé un bloqueo registral para la materia de condominio”. (Sentencia in voce dictada en junio del 2015, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central)⁴²

“El número de bloqueos registrales no es limitativo, habrá tantos bloqueos como leyes los prevean. Ha de precisarse que no es limitativo el número de bloqueos registrales: habrá tantos como los establezca alguna normativa. Pero si el instrumento jurídico que consagre el bloqueo sale del ordenamiento jurídico, por el mecanismo que fuere, dicho bloqueo obviamente dejaría

⁴² READ ORTIZ, Alexis y HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo. *La jurisdicción Inmobiliaria y el Tribunal Superior de Tierras (Departamento Central). Selección de precedentes relevantes (2015-2017)*. Santo Domingo: Librería Jurídica Internacional, S. R. L. 2017, pp. 113-114.

de surtir efectos”. (Sentencia in voce dictada en agosto del 2015, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central)⁴³.

“La inscripción de una litis no genera bloqueo registral. Se trata de una medida de publicidad concebida a favor de los terceros. El bloqueo registral debe estar previsto expresamente en algún instrumento jurídico. La inscripción de una litis no está consagrada legalmente como una actuación capaz de generar bloqueo alguno; se trata de una medida de publicidad concebida a favor de los terceros, a fines de que estos se enteren de que respecto de tal bien existe un proceso en curso ante los tribunales del orden inmobiliario, no pudiendo alegar ignorancia luego, pretendiendo desconocer los efectos de la sentencia que dé solución al diferendo”. (Sentencia núm. 20154931, dictada el 25 de septiembre de 2015, Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central)⁴⁴.

3.7. Otras normas que establecen actuaciones que generan o podrían generar en un bloqueo registral.

3.7.1. Ley 141.15 De Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes y su Reglamento de aplicación.

- Artículo 51 Párrafo II de la Ley 141-15. Párrafo II. En caso de que el tribunal lo considere necesario, de oficio o previa petición de alguna de las partes, puede ordenar las siguientes medidas conservatorias durante el conocimiento de los recursos: (...) iii) Prohibición de realizar transferencias de recursos o valores a favor de terceros.
- Artículo 58 Reglamento de aplicación Ley 141.15 De Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes. Medidas conservatorias. Al admitir inicialmente la solicitud, el Tribunal [ordenará] [podrá ordenar, de oficio o a petición de parte interesada,] la aplicación de las medidas conservatorias establecidas por el artículo 51 Párrafo II de la Ley 141-15.

⁴³ READ ORTIZ, Alexis y HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo. *La jurisdicción Inmobiliaria y el Tribunal Superior de Tierras (Departamento Central). Selección de precedentes relevantes (2015-2017)*. Santo Domingo: Librería Jurídica Internacional, S. R. L. 2017, p. 114.

⁴⁴ READ ORTIZ, Alexis y HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo. *La jurisdicción Inmobiliaria y el Tribunal Superior de Tierras (Departamento Central). Selección de precedentes relevantes (2015-2017)*. Santo Domingo: Librería Jurídica Internacional, S. R. L. 2017, p. 114.

3.7.2. Código Procesal Penal y Ley de Lavado de Activos 155-17.

- **Artículo 2, numeral 13 Ley 155-2017.** Incautación o Inmovilización de activos o bienes susceptibles al decomiso o confiscación: Se entiende por la incautación, inmovilización, secuestro judicial u oposición de bienes, la prohibición temporal de transferirlos, convertirlos, enajenarlos o moverlos, o la custodia o el control temporal de éstos por el Ministerio Público o por autorización expedida por un juez competente.
- **Artículo 23 Ley 155-2017.-** Procedencia. Al investigarse una infracción prevista en esta ley, el juez de la instrucción competente, a solicitud del Ministerio Público, ordenará, en cualquier momento y sin necesidad de notificación ni audiencia previa, una orden de secuestro, incautación o inmovilización provisional de bienes muebles o productos bancarios, u oposición a transferencia de bienes inmuebles, con el fin de preservar la disponibilidad de bienes muebles e inmuebles, productos o instrumentos relacionados con la infracción, hasta tanto intervenga una sentencia judicial con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Esta disposición incluye la incautación o inmovilización de fondos bajo investigación en las instituciones que figuran como Sujetos Obligados en esta ley, así como la administración provisional de empresas o negocios. Párrafo.- El Ministerio Público podrá adoptar excepcionalmente, mediante resolución motivada, las medidas cautelares contempladas en el presente artículo cuando la demora pueda poner en peligro la investigación o producirse la distracción de los bienes. En esta circunstancia, el Ministerio Público deberá presentar el caso ante la jurisdicción competente, sin necesidad de notificación ni audiencia previa, con la debida justificación, para que conozca de su confirmación o no dentro de las 72 horas siguientes a su adopción.
- **Código Procesal Penal.**

Artículo 188.- Orden de secuestro. La orden de secuestro es expedida por el juez en una resolución motivada. El ministerio público y la policía pueden hacerlo sin orden en ocasión de un registro.

Artículo 189.- Procedimiento. Rige el procedimiento previsto para el registro. Los efectos secuestrados son individualizados, inventariados y depositados de forma que asegure su

custodia y buena conservación, bajo la responsabilidad del ministerio público. Si los objetos secuestrados corren el riesgo de alterarse, desaparecer, sean de difícil custodia o perecederos, o estén sujetos a destrucción, se ordenaron reproducciones, copias, pericias o certificaciones sobre su existencia y estado. El ministerio público dispone de los bienes sujetos a decomiso de conformidad con la ley.

3.8. Importancia de modificación legislativa a la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y al Reglamento General de Registro de Títulos, respecto al procedimiento que conlleva la inscripción de las actuaciones que generan bloqueo registral y la distinción de las diferentes consecuencias jurídicas de su inscripción.

La normativa inmobiliaria no define el bloqueo registral, solo se limita a describir algunas actuaciones que generan bloqueo en base al ordenamiento jurídico dominicano, pero no las describe todas. En tal sentido, se hace necesaria una modificación legislativa que modifique el artículo 98 de la Ley 108-05, a fin de definir el bloqueo registral, establecer sus posibles alcances, atendiendo a las figuras jurídicas que lo conlleven, distinguiendo cuáles generan impedimento de inscripción de actos de disposición, cargas, gravámenes y anotaciones provisionales y dentro de la segunda categoría ver cuáles cargas y gravámenes sí es posible su inscripción.

Asimismo, aclarar lo relativo a la posibilidad de que el mismo solo es posible en virtud de una disposición legal expresa que así lo consagre.

En ese tenor, se requiere introducir en el Reglamento General de Registro de Títulos las consecuencias de la inscripción de una anotación que conlleve bloqueo registral, para que el registrador pueda saber identificar cuáles actos son o no inscribibles atendiendo a la naturaleza del bloqueo registral.

Es necesario disponer igualmente legislativamente la forma de levantamiento del bloqueo registral, cuando el mismo sea excesivo y desproporcional, pudiendo apoderar al juez de los referimientos, por la naturaleza urgente de la solicitud.

Se precisa igualmente modificar los reglamentos que establecen que no se puede inscribir el asiento de litis sobre derechos registrados cuando hay un bloqueo registral sobre el inmueble,

sino que, corresponda al Registrador de Títulos inscribir y publicitar el asiento de litis e igualmente informar al tribunal apoderado de su existencia, quien deducirá las consecuencias de lugar de cara a esta inscripción.

En efecto, es muy común el criterio de disponer que ante un bloqueo registral se permita la inscripción del asiento de litis sobre derechos registrados, contrario a lo dispuesto en el artículo 4 de la Resolución 3642-2006, según el cual: “Por aplicación de los artículos 98 y 100, párrafo VIII de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, no procede la inscripción de Litis sobre Derechos Registrados en el Registro Complementario del Consorcio de propietarios de un condominio, ni en ningún Registro Complementario afectado por bloqueo legal”.

Es necesario que la normativa inmobiliaria establezca lo que ha sido reiterado en la jurisprudencia respecto de la no consideración de tercero de buena fe a título oneroso de todo aquel que adquiera ante la existencia de anotaciones preventivas quienes no pueden desconocer los efectos que se puedan derivar de ese asiento.

CONCLUSIONES

Tras analizar los elementos esenciales del bloqueo registral, así como de las distintas actuaciones que dan lugar a bloqueo registral y consideraciones sobre las anotaciones preventivas, su naturaleza y la vinculación entre estas y el bloqueo registral, así como considerar las diversas propuestas tanto doctrinales como legislativas que han surgido para explicar su estructuración jurídica e, igualmente, haber estudiado la situación de esta institución en el Derecho comparado, es preciso, pues, hacer algunas consideraciones finales de cara a la posible modificación legislativa que se plantea, con el objetivo de establecer y clarificar los alcances de esta institución.

En la legislación dominicana no existe una definición propia del bloqueo registral, sino que se parte de la consecuencia jurídica de las diversas actuaciones que generan bloqueo, partiendo de las leyes que lo regulan.

Así tenemos que, entre las figuras que generan bloqueo están el dominio público, la constitución de condominio, la venta condicional de inmuebles, el embargo inmobiliario, la certificación con reserva de prioridad. Siendo necesario que la normativa explique los alcances de otras actuaciones cuyas leyes no son claras respecto a si generan o no bloqueo registral, como el secuestro judicial contemplado en el Código Procesal Penal y la Ley de Lavado de Activos.

Jurisprudencialmente hay posturas divididas en cuanto a la posibilidad de disponer un bloqueo registral provisional con base a la existencia de acciones judiciales tendentes a afectar derechos reales, tanto a nivel de la Suprema Corte de Justicia como de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original. Al no existir una prohibición expresa en la ley, esto ha de circunscribirse a las motivaciones dadas por el juzgador cuando le es sometida la solicitud.

Ha quedado establecido que la naturaleza jurídica del bloqueo registral, en tanto modalidad de anotación preventiva, puede ser variada y va a depender de la actuación que le da origen. En lo que sí hay consonancia es que se trata de asientos de naturaleza temporal. Empero esto no aplica en materia de constitución de condominio, el que, a menos que haya destrucción de la propiedad o disolución por común acuerdo entre los condóminos está llamado a perdurar en el tiempo. De las otras figuras que generan bloqueo al ser tan variadas algunas de estas tienen naturaleza temporal o provisional y otras definitivas. Entre las primeras se destacan la Venta condicional

de inmuebles, pues ha de verificarse el perfeccionamiento definitivo de la operación con el cumplimiento de la obligación a que está sujeta o su cancelación por incumplimiento; el embargo inmobiliario, pues ha de materializarse en una venta en pública subasta que dé lugar a adjudicación a favor del persigiente o venta a tercero; el bien de familia podría ser de naturaleza mixta, ya que si bien las partes no pueden disponer del bien inmueble, el mismo puede ser desafectado, dando lugar al levantamiento del bloqueo. Pero tenemos el dominio público que salvo desafectación también constituye una inscripción definitiva.

RECOMENDACIONES

Se propone en esencia, la modificación de la normativa inmobiliaria, específicamente el artículo 98 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, a fin de definir el bloqueo registral y establecer las posibles consecuencias de la inscripción de una anotación que genere bloqueo registral, atendiendo a la naturaleza de la actuación que le de origen.

Asimismo, que se modifique el Reglamento General de Registro de Títulos a fin de establecer las consecuencias de la inscripción de una anotación que conlleve bloqueo registral, para que sea clara la normativa en cuanto a las atribuciones del registrador de títulos al momento de verificar que un inmueble esté afectado de bloqueo registral qué puede y qué no puede inscribir.

Igualmente, se plantea actualizar las disposiciones reglamentarias que impiden la inscripción de la litis sobre derechos registrados en inmuebles afectados de bloqueo registral, a fin de que sea posible la inscripción e información al tribunal apoderado de la existencia de esa anotación, pues la litis sobre derechos registrados es una mera medida de publicidad tendente a informar a los terceros de la existencia del proceso judicial; además de que es importante para el juez apoderado de una litis, conocer la situación registral del inmueble, si este se encuentra afectado de un impedimento de modificación registral como el generado por los bloqueos.

Se entiende necesario que la normativa inmobiliaria defina los efectos de la existencia de una anotación preventiva en cuanto a la afectación de la fe pública registral y la no consideración de tercero de buena fe a título oneroso de la persona que adquiera ante la existencia de este tipo de anotaciones.

**ANEXO
DATOS DE LA ENCUESTA**

Nombre de la encuesta: Bloqueo registral

Fecha: 22-9-2021

Encuestados: Jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria

Link encuesta: <https://es.surveymonkey.com/r/THMGR6S>

Resumen de las preguntas y respuestas

Página 1

P1

¿Considera usted que el juez del Tribunal de Jurisdicción Original puede ordenar que se inscriba un bloqueo registral provisional hasta que se decida una litis principal?

Considero que sí, ya que dentro del marco de la Ley 108-05 no hay prohibición al respecto. Máxime si logra probarse que ciertamente existe un riesgo inminente relativo a disponer del inmueble aún pese sobre el la nota preventiva.

P2

En caso afirmativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

La justificación fue enunciada en la pregunta anterior. De igual manera, conviene agregar que, hay casos en los que un tercero compra a la luz del certificado de títulos o carta constancia, no siempre haciéndose proveer de una certificación del estado jurídico. En igual sentido, por más que exista una nota preventiva inscrita se puede disponer del inmueble en materia crediticia/hipotecaria y puede surgir un embargo mientras se conoce la litis. En fin, mientras se conoce una litis- con seriedad- las partes no deberían disponer de su inmueble, pues al final se puede involucrarse a un tercero con derechos sobre el inmueble o sobre una carga, a quien probablemente la sentencia no le será oponible (dependiendo del momento en que se dicte). Como regla general el bloque registral es una medida muy gravosa, pero de demostrarse los supuestos anteriores nada impide en que se orden provisionalmente.

P3

En caso negativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

Se omitió esta pregunta

P1

¿Considera usted que el juez del Tribunal de Jurisdicción Original puede ordenar que se inscriba un bloqueo registral provisional hasta que se decida una litis principal?

No

P2

En caso afirmativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

Se omitió esta pregunta

P3

En caso negativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

Solo por disposición legal puede surgir un bloqueo registral, pues constituye una actuación que limita el derecho de disposición sobre el inmueble. Ya los efectos que se pueden derivar de la litis quedan salvaguardados con la anotación preventiva de litis, pues ningún tercero que realice operaciones sobre el inmueble puede desconocer la eficacia de esta anotación.

P1

¿Considera usted que el juez del Tribunal de Jurisdicción Original puede ordenar que se inscriba un bloqueo registral provisional hasta que se decida una litis principal?

No, porque existe la nota preventiva como medida para la protección del demandante contra terceros.

P2

En caso afirmativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

Se omitió esta pregunta

P3

En caso negativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

El Juez no es legislador.

P1

¿Considera usted que el juez del Tribunal de Jurisdicción Original puede ordenar que se inscriba un bloqueo registral provisor hasta que se decida una litis principal?

No, salvo que sea requerido por las ptes mediante instancia

P2

En caso afirmativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

Se omitió esta pregunta

P3

En caso negativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

De alguna manera prejuzga fondo

P1

¿Considera usted que el juez del Tribunal de Jurisdicción Original puede ordenar que se inscriba un bloqueo registral provisional hasta que se decida una litis principal?

Si

P2

En caso afirmativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

En materia de referimiento, como una medida provisional para evitar una turbación manifiestamente ilícita, o un peligro inminente.

P3

En caso negativo enuncie al menos un argumento que justifique su postura

Se omitió esta pregunta