**APUNTES SOBRE LA IMPORTANCIA DEL CONTROL, REDUCCIÓN Y SUPRESIÓN DE LA CONSTANCIA ANOTADA EN REPÚBICA DOMINICANA**

Desde tiempos inmemoriales, la tierra ha sido una fuente generadora de riquezas. El saberse propietario de un latifundio otorga poder, seguridad y fortuna; sin embargo, no basta con poseer el bien, ya que también es importante que este se encuentre identificado y resguardado, así como que pueda ser sujeto y objeto de garantías que permitan a su dueño capitalizarlo, formar parte de un tráfico inmobiliario revestido de seguridad jurídica y, sobre todo, tener acceso a créditos.

Lo citado anteriormente repercute directamente en la figura de la constancia anotada, en virtud de que esta, aún avala un alto porcentaje de los derechos inmobiliarios registrados y forma parte esencial del tráfico inmobiliario en la República Dominicana. Empero, la seguridad jurídica que aporta es limitada, impidiendo en muchas ocasiones realizar operaciones bancarias donde sirva de garantía inmobiliaria.

El control, la reducción y la supresión de la constancia anotada, por las múltiples situaciones que generaba su expedición descontrolada, hizo necesario que la *Ley núm. 108-05* y sus reglamentos estatuyeran para controlar y reducir el inventario de las existentes y con el fin de prohibir la emisión de nuevas constancias anotadas a partir de la entrada en vigencia de la Ley y la *Resolución núm. 517-07.*

Pese a esto, actualmente se realizan transferencias parciales que generan una constancia anotada por el resto de la parcela. Esta situación provoca posiciones encontradas en cuanto a la interpretación que se le da a la ley y sus reglamentos, pues si existe una prohibición tácita en la norma para la no expedición de nuevas constancias anotadas y se busca controlar y reducir las existentes, ¿qué generan los restos de parcela?

Se arguye que el Derecho de Propiedad es un derecho fundamental contemplado en nuestra Carta Magna y, como tal, debe ser protegido; por otro lado, se argumenta que los reglamentos no pueden estar por encima de la Constitución y de la Ley, y que estos sirven para proveer de exactitud aquellos puntos cuya interpretación bien pudieran tener un carácter ambiguo.

Dependiendo de la postura adoptada, varía la defensa al accionar, pudiendo ser una de las justificantes actuar en función de lo justo y útil: “¿Es lo justo y útil al abrigo de la razonabilidad jurídica de conformidad con el artículo 40, numeral 15, de nuestra Constitución?[[1]](#footnote-1)”. Como expresa el citado magistrado, Yoaldo Hernández Perera[[2]](#footnote-2), lo recomendable es armonizar las normas: “Armonizar la *Ley núm. 108-05*, con sus reglamentos, y no pretender acudir ante todo tipo de situación, al método de la jerarquización, ya que esto último, tal como se ha venido exponiendo, no siempre conduce a una solución jurídicamente viable”.

Múltiples son las razones por las cuales se presentan problemas para proceder al control, a la reducción y a la supresión de las constancias anotadas en aplicación de la *Ley núm. 108-05* y sus reglamentos. Dentro de las cuales se pueden citar: su naturaleza jurídica, los efectos que tienen su control y reducción en el sistema registral, así como las posibles consecuencias de su supresión.

No cabe dudas de que este tema posee una importancia social pues hablamos del Derecho de Propiedad; igualmente del impacto económico que representa la agilización del tráfico inmobiliario, siempre que se resguarde la seguridad jurídica; así como de las ambigüedades que se presentan en la interpretación de la norma legal que regula esta figura. Finalmente, también se genera por las controversias que suscita la constancia anotada en sí misma, al extremo de llegarse a entender que es la causante de algunos de los males que presenta el sistema registral dominicano.

1. HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo: “La constancia anotada y la transferencia parcial a la luz de la ley 108-05 sobre registro inmobiliario y sus reglamentos*”*. *Gaceta Judicial,* 354 (2016), pp. 38-41. [↑](#footnote-ref-1)
2. HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo: *Armonización de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus reglamentos.* [En línea] Yoaldo Hernandez Perera Portal de publicaciones jurídicas y literarias en general, disponible: 15 de agosto de 2017, http://yoaldo.org/?p=234. [↑](#footnote-ref-2)