Conferencia dictada por el Dr. Jorge A. Subero Isa con motivo de la VII Conferencia Red Interamericana de Catastro y Registro de Propiedad 2021

Pasado, presente y futuro: 100 años del Sistema del Registro de la Propiedad Dominicana

El registro de la propiedad inmobiliaria nunca perderá interés y debe ser abordado en tres dimensiones diferentes: político, social, económico y jurídico.

Desde el punto de vista político, el registro de la propiedad inmobiliaria nunca perderá interés, independientemente del país de que se trate, pues la tierra está unida a uno de los atributos de la soberanía, como lo es la soberanía territorial. En lo social, la tenencia y titulación de la tierra siempre ha sido para la humanidad un interés de alta prioridad, pues la producción agrícola de un país está unida al suelo sobre el cual vivimos. En lo económico, para nadie es desconocido que en la medida en que un país cuente con un sistema de registro y catastro inmobiliario organizado y efectivo, en esa misma medida no solamente tiene mayor y mejor dominio de su territorio, sino que la tierra se convierte, conforme a la mejor teoría económica en un elemento de crédito, con lo cual se contribuye al desarrollo y al crecimiento económico de un país. Antes los países eran poderosos y constituían imperios en la medida que tuvieran grandes extensiones territoriales, de ahí las guerras en búsqueda de nuevos territorios. A pesar de que hoy los países no son grandes por su extensión de terreno, sino por las capacidades y destrezas de sus habitantes, la propiedad inmobiliaria sigue teniendo su valor e interés. Y en lo jurídico, sin una sólida estructura legal que garantice la seguridad jurídica del sistema de registro, este carece de sentido, pues un efectivo registro de la propiedad inmobiliaria tiene que ofrecer esa garantía jurídica.

Era cuestión de tiempo. América habría sido descubierta de todas maneras por los españoles o por los portugueses, pues eran las grandes potencias descubridoras y colonizadoras de la época.

Razones económicas, políticas, religiosas, sociales o de otra índole iban a encender la mecha del Descubrimiento, acontecimiento que en el año 1492 cambió radicalmente al mundo. España se alzó con la gloria. El resto es historia.

Ciertamente que América habría sido descubierta de todas maneras. Pero sin la ocupación árabe en España, que se inició en el siglo VIII no se habría establecido en Santa Fe de La Vega de Granada el campamento militar desde donde se tomó posesión del último reducto árabe en la península Ibérica, y donde se encontraban los reyes Fernando V de Aragón e Isabel I de Castilla. La capitulación que se produjo ante los Reyes Católicos significó el fin de la denominada Reconquista Española. Cristóbal Colón se encontraba presente cuando los pendones reales de Castilla y Aragón se izaban en las torres de la Alhambra, luego de haber recibido por gestiones realizadas por Fray Juan Pérez la suma de 20,000 maravedíes.

Como es de conocimiento de todos, la reina Isabel de Castilla fue la patrocinadora de los viajes de Cristóbal Colón al territorio que más tarde se llamaría América, razón por la cual todo el derecho y las instituciones que llegaron al nuevo mundo fueron de origen castellano, siendo obviamente el derecho que regía en Castilla el que se instauró en los territorios descubiertos.

El fenecido erudito español, pero de larga convivencia entre nosotros, monseñor Francisco José Arnaiz nos dice que el proyecto americano de la Reina Isabel la Católica tenía una triple dimensión que incluía la anexión, población y evangelización de las islas y tierras firmes descubiertas.

Tal como nos lo indica el venezolano nacido en Italia, el arquitecto, restaurador e historiador de la arquitectura, Graziano Gasparini:

> "Desde un comienzo las normas para organizar las tierras descubiertas fueron muy estrictas y nada tenían que ver con la ocupación de una porción de territorio alegando que "esta propiedad me pertenece porque he sido el primero en establecerme en ella". Esa modalidad pudo ser válida para el Oeste norteamericano, donde sí se organizaron carreras para ver quiénes resultaban ganadores llegando primeros a las parcelas ofrecidas gratuitamente en ellas; pero en la conquista y organización territorial de Hispanoamérica nadie podía tomar posesión de tierras sin conseguir primero la licencia otorgada por la Corona o por los adelantados. La licencia para fundar pueblos significaba, valga la redundancia, fundar ciudades y villas, significaba el asentamiento con continuidad de desarrollo a futuro y, en otras palabras, significaba crear centros poblados, con gente, con vida y con actividades. Adueñarse de un territorio o fundar un pueblo sin licencia era un delito castigado con la pena de muerte. Tampoco era aceptaba la ocupación por parte de unos pocos cuando reclamaban derechos sobre un territorio por el solo hecho de haberlo explorado. Lo exigido era la agrupación de hombre formando "república", con leyes y autoridades para hacerlas cumplir".[1]

Tales fueron los casos del capitán Juan Rodríguez Suárez, fundador de la ciudad de Mérida, en Venezuela, a quien en un principio denominó Santiago de los Caballeros de Mérida, el cual tuvo que huir por la persecución en su contra, por haber fundado dicha ciudad de la autorización rea. También el de Hernán Cortés, quien salió hacia México y se afirma que no cayó preso por las grandes riquezas que mostró a la Corona que había en México.

[1] Allan R. Brewer-Carías, La Ciudad Ordenada, pág. 19-20.

Todo lo anterior resume que el problema de la tenencia y propiedad de la tierra en toda nuestra América tiene sus orígenes en el Descubrimiento.

Independientemente de los conflictos derivados del propio hecho del Descubrimiento, en todos los terrenos descubiertos en octubre de 1492, fundamentalmente dos problemas han causado perturbaciones al sistema de registro inmobiliario en nuestro país, el primero, muy remoto, los terrenos comuneros y el segundo, mucho más reciente, las denominadas cartas constancias, hoy conocidas como constancias anotadas. No es posible hablar del tema sin abordar, aunque sucintamente esos dos asuntos.

En el caso de nuestro territorio es preciso admitir que parte de los problemas actuales de nuestro sistema de la propiedad inmobiliaria tienen sus orígenes en la existencia de terrenos comuneros, sistema jurídico de propiedad inmobiliaria rural característico de la República Dominicana, los cuales surgieron en la época colonial, extendiéndose al período republicano. Sus orígenes parecen remontarse a raíz de las Devastaciones de Osorio de 1605 y 1606. El plazo que se les concedió a los afectados, quienes tuvieron veinticuatro horas para abandonar los lugares hacia Bayajá y Monte Plata, causó grandes dificultades para arrear unas diez mil reses, de las cuales se calcula que unas dos mil cabezas no llegaron a su destino. La tierra quedó prácticamente despoblada. La ganadería quedó dispersa por los montes y sin dueño. "La propiedad privada de la tierra perdió su sentido, ya que tanto ella como los animales que sobre ellas se sustentaban carecían de dueños. La norma era que el ganado era de quien lo "monteaba, y el montero" se convirtió en el personaje característico de la época y le infundió este carácter a todo el sistema originario. Se originó así junto al derecho escrito, un derecho consuetudinario o de costumbre, que a la postre debería prevalecer, y en cuya virtud la propiedad territorial se hacía de hecho común a todos los habitantes". Este último criterio es expuesto por Pedro Mir. En consecuencia, el problema de los terrenos comuneros se remonta a la época colonial. el propietario de un

terreno comunero tenía derecho a un porcentaje de la propiedad, pero no se especificaba cuál porción pertenecía a quién, pero tampoco se sabía la extensión de la misma.

Desde el descubrimiento de la isla, acontecimiento ocurrido el 5 de diciembre de 1492, España tuvo un control político y jurídico total sobre esta porción, pues a pesar de que mediante el Tratado de Basilea de fecha 22 de julio de 1795 le cedió a Francia la parte española de la Isla de Santo Domingo, las autoridades españolas siguieron gobernando, permaneciendo vigente el derecho español. Es en enero de 1801 cuando Toussaint Louverture, antiguo esclavo, y entonces general haitiano, gobernador de los ejércitos de Francia en la colonia francesa, actuando a nombre de esa nación y demandando la ejecución del Tratado de Basilea, toma posesión de la parte española de nuestra isla. España tuvo un control político y jurídico total sobre esta porción. Más de 300 años de continuo dominio español fueron interrumpidos por esa acción del general haitiano.

A pesar de que Louverture sólo ocupó la parte española por catorce meses, (pues en marzo de 1802 tuvo que retirarse a la parte francesa para enfrentar la expedición de Víctor Manuel Leclerc, cuñado del Primer Cónsul), durante ese período se proclamó el 8 de julio la Constitución de 1801, considerada como la primera en el mundo que condenaba abiertamente la esclavitud y la servidumbre y se pronunciaba contra la desigualdad racial. Esa Constitución se encontraba basada en los principios que había enarbolado la Constitución norteamericana y la francesa, y contenía disposiciones que son recogidas en nuestro ordenamiento constitucional actual, como por ejemplo la que contenía el artículo 12 de dicha Constitución que dice: “La Constitución garantiza la libertad y la seguridad individuales. Nadie podrá ser detenido sino en virtud de una orden, emanada de un funcionario legalmente competente. La prisión se realizará en los lugares designados al efecto”.

Cuando fue promulgado el Código Civil francés en el año 1804, ya esta parte de la Isla era una colonia francesa, sin embargo, fue la única colonia en que no fue puesto en vigencia dicho código. Al respecto dice Wenceslao Vega que, como parte del plan de Napoleón de no herir las susceptibilidades de los dominicanos, se decidió no imponernos de inmediato esos textos, dejándolo para la oportunidad en que el dominio francés estuviera más consolidado. Pero como esto no llegó a ocurrir, los códigos Napoleónicos tuvieron que esperar algunas décadas más para hacer su aparición en Santo Domingo, y ya bajo la égida de otros extranjeros, los haitianos. Durante el período francés no se produjo ninguna variación importante en el campo de la propiedad inmobiliaria.

Tanto durante la Reconquista de Juan Sánchez Ramírez, como en la Independencia Efímera no hubo mayor variación en nuestra legislación. La proclamación de la Independencia Efímera del Dr. José Núñez de Cáceres ocurrida el 30 de noviembre de 1821 puso fin al régimen español que se había iniciado en 1809. Sobre este período dice Wenceslao Vega que los dominicanos dejaron de ser, por primera vez, sujetos de un estado ultramarino, poniéndose fin así a 328 años de continuada vida colonial.

En 1822, Haití nos impuso su derecho y un sistema jurídico totalmente diferente al que teníamos anteriormente. Los haitianos no comprendieron nuestros problemas jurídicos, especialmente los relativos a los terrenos comuneros.

El poder haitiano provocó serios conflictos con las leyes del 8 de julio de 1824, sobre Reclamaciones de Terrenos Comuneros y las leyes adicionales sobre la misma materia, del 12 de mayo de 1826 y de mayo de 1827 completada con un decreto que nombró una comisión depuradora que complicó sobremanera la situación de los pueblos del Este, creándose una anarquía al querer someter el derecho propiedad a la legislación impuesta que desconocía la institución tradicional de estas poblaciones.

Repito, los haitianos no comprendieron el problema de nuestras tierras comuneras, pues en Haití la carencia de crianza libre impidió el desarrollo de los mismos, pretendieron asimilar nuestros problemas agrarios a sus propios problemas. Con ello lograron, al decir del Lic. Ruiz Tejada, subvertir el orden de cosas preestablecidas en cuanto a nuestra propiedad inmobiliaria.

No es de manera ociosa que en el Manifiesto de los Pueblos del Este sus suscriptores recogen como un agravio para la tranquilidad de las familias dominicanas la situación de los terrenos comuneros, al proclamarse: "Más tarde, para dar a sus injusticias una apariencia de legalidad; dictó una ley para que entrasen en el estado los bienes de los ausentes, cuyos hermanos y parientes inmediatos aún existen sumergidos en la miseria. Todavía no satisfecha su avaricia con manos sacrílegas atentó a las propiedades de los hijos del Este, autorizó el hurto y el dolo por la ley del 8 de julio de 1824; prohibió la comunidad de los terrenos comuneros, que en virtud de convenio y por su utilidad y necesidad de las familias, se había conservado desde el descubrimiento de la isla, para aprovecharlas a favor de su estado, acaba de arruinar la crianza de animales y empobrecer a una multitud de padres de familia. ¡Poco le importaba! ¡Destruirlo todo, arruinarlo! Este era el objeto de su insaciable codicia".

Después de la Independencia Nacional se produjeron algunos intentos para resolver el grave problema que afectaba a la propiedad inmobiliaria en nuestro país, como por ej: una ley del año 1848. Una curiosa disposición contenida en el artículo 219 de nuestra primera Constitución del 6 de noviembre de 1844 estableció un transitorio en el sentido de que todas las leyes no contrarias a esta Constitución continuarían en vigor hasta que fueran abrogadas por otras nuevas. Sin embargo, la situación de los terrenos comuneros se complicó cada vez más por sucesiones, testamentos y ventas, con los inevitables litigios que ello conllevaba,

los cuales tenían que resolverse de conformidad con el Código Civil, el cual había sido concebido para regir sistemas inmobiliarios diferentes a los existentes en nuestro país.

Ni la Anexión a España ni la Restauración resolvieron el problema de la tierra. Sobre la situación imperante Wenceslao Vega nos dice que en materia de terrenos comuneros se siguió un sistema legal "*sui generis*" que por siglos se había creado al margen de las leyes y sin intervención oficial. El artículo 815 del Código Civil según el cual nadie está obligado a permanecer en estado de indivisión fue totalmente inaplicable, pues los terrenos comuneros constituían una indivisión perpetua a la cual ingresaban y egresaban continuamente extraños a la indivisión original. Agrega Vega, que existía un pacto de indivisión tácito y permanente, lo que violaba el artículo 815 aludido. Que muchas otras reglas de la legislación civil no se aplicaban a las ventas o sucesiones sobre terrenos comuneros. Que tenían sus reglas propias, no escritas, consuetudinarias y divorciadas totalmente del sistema inmobiliario establecido por el Código Civil. De ahí los grandes problemas cuando surgía un litigio, pues los tribunales tenían que fallar según la legislación vigente y con ello se desnaturalizaba gran parte del mecanismo de los terrenos comuneros.

La necesidad de grandes extensiones de terrenos para ser dedicadas a la agricultura industrial, que había sido incentivada por algunas disposiciones estatales, contribuyó sobremanera a que se produjeran títulos falsos y despojos en aras de obtener esos terrenos.

A principios del siglo XX se producen amagos en la búsqueda de una solución al problema de los terrenos comuneros, como fue el caso de la Ley del 29 de junio de 1907, para lo cual el legislador dispuso la prohibición a los Notarios de levantar actos de ventas en terrenos comuneros, si no fueren previamente mensurados; así como la prohibición a los encargados del Registro de registrar actas bajo firmas privadas que se refirieran a terrenos comuneros, a menos que se les presente el plano de esos terrenos. Esta ley en vez de

mejorar la situación, la empeoró, y se considera el origen de muchos planos y actas de mensuras falsas o caprichosas.

El primer intento serio que se hizo para afrontar el problema de los terrenos comuneros se produjo en el año 1911 con la denominada Ley de Partición de Terrenos Comuneros, cuyo propósito fundamental fue la desaparición de los terrenos comuneros y su sustitución por un régimen donde las propiedades rurales estuvieran deslindadas y divididas entre sus dueños.

Existen documentos que revelan que la Ley de 1911 tuvo su origen en la legislación cubana de 1902, que había sido votada por el interventor norteamericano, al igual que la legislación que se había dispuesto para las Islas Filipinas, la cual había organizado el deslinde y división de las haciendas, hatos y corrales, fueran comuneros o no. En esa legislación cubana se inspiró el Senador Manuel Ubaldo Gómez para someter un proyecto de ley que se convirtió en la Ley de Partición de Terrenos Comuneros de 1911.

La Ley de 1911 no resolvió el problema de los terrenos comuneros y el desorden se había apoderado de la propiedad inmobiliaria no obstante los esfuerzos que se habían hecho con la ley del 29 de junio de 1907, con la Ley sobre Registro y Conservación de Hipotecas, la Ley sobre División de Terrenos Comuneros de 1911 y la Ley sobre Inscripción de Títulos Rurales de 1912.

Las particiones habían proliferado, se fabricaron títulos falsos y se cometieron otros fraudes en contra de los reales propietarios.

Así se encontraban las cosas en materia inmobiliaria en nuestro país, período turbulento en todos los sentidos, que ocasionó que para el año 1903 se acumularan en la rada de acceso a la capital naves de naciones acreedores del país pertenecientes a Estados

Unidos, Francia, Inglaterra, Alemania, Italia, Holanda y Bélgica, que reclamaban al mismo tiempo el pago de sus acreencias.

Intervención Norteamericana de 1916. Es en ese ambiente donde se produce la intervención norteamericana de 1916, que implantó en Sistema Torrens, mediante la Orden Ejecutiva núm. 511, conocida como Ley de Registro Tierras de fecha 1ro. de julio de 1920, que fue publicada en la Gaceta Oficial núm. 3138 del 31 de enero de ese mismo año, mediante el cual se pretendía "registrar sin demoras todas las tierras localizadas dentro del territorio de la República Dominicana".

Dice el historiador Dr. Manuel de Jesús Mañón Arredondo, en un artículo con el título la Proclama del contralmirante Caperton y sus consecuencias, publicado hace unos años en el periódico Listín Diario: "Cuando el contralmirante William Banks Caperton, comandante de la escuadra de cruceros de la Flota del atlántico de los Estados Unidos lanzó una primera proclama en junio de 1916 desde el cañonero DOLPHIN revelando que las fuerzas norteamericanas habían entrado a Santo Domingo para suprimir las revoluciones y apoyar las autoridades legalmente constituidas, aquella proclama fue el comienzo de una serie de reformas de todos los géneros para la Republica Dominicana".

A pesar de que muchos entienden que ese sistema fue establecido exclusivamente para la protección de los intereses norteamericanos en nuestro país, me parece que además hubo una razón económica, que fue la necesidad de la reforma financiera, recomendada por el experto en impuestos y egresado de la Universidad de Yale, Fred R. Fairchild, en 1918, quien consideró que la reforma del sistema de tierras era un prerrequisito para la reforma tributaria.

Lo cierto es que el gobierno norteamericano tuvo interés en que se definiera el asunto. El presidente de los Estados Unidos de América, Thomas Woodrow Wilson le escribió en

1915 al presidente dominicano Juan Isidro Jimenes, sugiriéndole de manera enérgica que los dominicanos resolvieran el asunto de los títulos de tierras de manera expedita.

El Sistema Torrens puede considerarse como el primer injerto de una legislación extranjera en nuestra tradicional cultura jurídica franco-dominicana. Años después después ese sistema se fortalece, se renueva y se revaloriza.

Como un dato histórico debemos decir que en el 1919 el Gobernador Militar de Ocupación solicitó al abogado dominicano Francisco J. Peynado preparar un anteproyecto de Ley de Registro de Tierras, basado en el Sistema Torrens. Peynado estudió, la ley filipina y preparó su anteproyecto que estuvo listo en junio de 1920. Antes de su promulgación se escogieron los miembros del Tribunal Superior de Tierras que empezaría a entrar en vigor, trayéndose dos jueces norteamericanos, uno de los cuales, el presidente del Tribunal fue el Juez James Ostrand, quien fungía como Magistrado de la Suprema Corte de las Filipinas en la época bajo control norteamericano. El otro juez fue el dominicano Manuel de Jesús Troncoso de la Concha.

Pero debemos decir que al mismo tiempo que surgía el Sistema Torrens, implantado en 1920, cuyos principios fundamentales fueron recogidos por la Ley 1542 de 1947, Ley de Registro de Tierras, surgía otro problema creado por esta Ley: las constancias anotadas o cartas constancias, que son documentos que amparan el derecho de propiedad que recae sobre una porción de un inmueble que no ha sido sometida a subdivisión. Son desprendimientos de un certificado de títulos, donde su titular no tiene oficialmente un plano catastral, que determine exactamente su localización, dentro del concepto de la técnica catastral.

La titulación de la propiedad inmobiliaria se agudizó en la República Dominicana después de la muerte de Trujillo, pues un reparto indiscriminado de lo que eran los inmuebles

del Estado, sino también por el fenómeno de aproximación de los campos a los pueblos o de los pueblos a los campos, según como se mire. Lo que eran parcelas, (término utilizado regularmente para referirnos a los inmuebles en las zonas rurales), se convirtieron fruto de esa aproximación en manzana y solares, términos propios de la zona urbana. Todo esto agravó la situación creada con la carta constancia, pues muchas veces dentro de una porción extensa de terreno se vendían porciones de ese terreno, pero sin proceder previamente a la subdivisión, provocando situaciones insólitas donde sobre un mismo certificado de título que amparaba una parcela se hicieran constar muchas porciones que no era posible identificar en los documentos correspondientes. Eso trajo como consecuencia que yo sabía que era propietario indiviso de una parcela, pero no sabía exactamente donde se encontraba, pues podía ser en cualquier parte de la superficie territorial.

Un ejemplo del desorden que causaban las cartas constancias lo constituía la parcela 110-Reformada 780, amparada por el certificado de título número 65-1593, de aquí, del Distrito Nacional:

- 40 libros de 250 folios cada uno
- aproximadamente 7,000 imágenes
- aproximadamente 8,259 cartas constancias
- Todas asentadas en el certificado de título número 65-1593.

La similitud entre los terrenos comuneros y las constancias anotadas consiste en que en los primeros no se sabía catastralmente la ubicación del terreno ni la extensión de la porción adquirida, mientras que en las constancias anotadas se conoce la extensión superficial del terreno, pero no su ubicación catastral.

Posiblemente el registro de títulos del Distrito Nacional es el registro que concentra mayor porcentaje de las operaciones inmobiliarias a nivel nacional y el mayor número de constancias anotadas. Hubo años, como por ejemplo el 2003, donde se expidieron una mayor cantidad de cartas constancias que de certificados de títulos.

Cuando llegamos a la Suprema Corte de Justicia, la entonces jurisdicción de tierras era desde el punto de vista organizacional, un verdadero caos. Los expedientes andaban sueltos como vaca en un potrero, a tal punto que tanto los registros de títulos del Distrito Nacional, Santiago, La Vega y Puerto Plata les cedieron espacios a empleados privados provenientes de los bancos comerciales, de las asociaciones de ahorros y préstamos y de las oficinas de abogados especializadas en la materia. Casi de inmediato eliminamos esa odiosa práctica. No había sentido de pertenencia con la institución, hasta el punto tal que cuando se produjo el ciclón George en 1998 visité temprano al edificio de dicha jurisdicción y tan solo encontré a Piña, un viejo servidor judicial, que quizás algunos de ustedes recuerden. Tan pronto llegamos a la Suprema Corte de Justicia nos abocamos a un proceso de reforma en lo que entonces se conocía como la jurisdicción de tierras. Recuerdo que se convirtió en una verdadera algarabía cuando se imprimió desde una computadora el primer certificado de título, pues muchos decían que eso no era posible. Invertimos millones de pesos en ese proceso de reforma, antes de que se produjeran las erogaciones provenientes del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), tanto desde el punto de vista tecnológico, como desde el punto de vista de restauración y recuperación de la planta física. Aprovechamos la cooperación de la entonces directora de Catastro Nacional, la inolvidable Dra. Piky Lora, quien estaba modernizando esa institución y nos facilitó los trabajos que se habían realizado que consistían de manera fundamental en digitar cada certificado de título y pasarlo luego a una computadora y tener de esa manera un listado de los inmuebles registrados.

El año 2000 fue un año de logros en la jurisdicción de tierras, durante el cual en dicha jurisdicción la Suprema Corte remodeló gran parte del área física de las instituciones que conforman el área de tierras, es decir, el Tribunal Superior de Tierras, el Registro de Títulos y Mensuras Catastrales. También, se instalaron diferentes programas informáticos que han facilitado las labores de esas dependencias, a los fines de brindar un mejor servicio a la ciudadanía. Con relación al Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras, programa desarrollado dentro del marco del acuerdo concertado con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), ese año 2000 fue muy fructífero. Entre los logros obtenidos está el haber obtenido la elegibilidad, después del cumplimiento de todos los requerimientos del Banco entre los que se encontraban la constitución de la Unidad Ejecutora del Programa (UEP), la cual fue establecida de conformidad con lo aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia en fecha 17 de febrero del 2000. Igualmente se nombró el director ejecutivo en fecha 10 de mayo del 2000, luego de que la Comisión de Evaluación y Selección de Proponentes realizara un concurso público nacional y el Banco otorgara la no objeción al informe final de evaluación y la autorización. Y finalmente, mediante concurso público internacional se procedió primero a la preselección de firmas consultoras y posterior selección, procediendo, previo a la no-objeción del BID a la contratación de la firma Louis Berger Group, Inc. En fecha 25 de agosto del 2000 el Banco Interamericano de Desarrollo declara la elegibilidad del programa que permite solicitar los primeros desembolsos del préstamo e iniciar la ejecución del mismo. Iniciándose formalmente las actividades del programa el 1ro. de octubre del 2000, con la llegada del Gerente General del Proyecto. Se instaló la oficina provisional de la Unidad Ejecutora del Programa en el Tribunal Superior de Tierras. Tanto el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como la Suprema Corte de Justicia reconocieron la necesidad de realizar un evento para la reprogramación de las actividades del programa, dado el tiempo transcurrido entre la aprobación del Contrato de Préstamo y el inicio del Programa. Esta actividad, que se desarrolló en octubre del 2000,

contó con la participación de representantes de todas las instituciones que de una u otra manera formaban parte o eran usuarios de la Jurisdicción de Tierras. Esta actividad fue de suma importancia para la ejecución del programa, pues una vez concluidos los trabajos de revisión del Plan de Trabajo, se produjo un nuevo Plan de Trabajo ajustado a las necesidades reales de la jurisdicción con una visión de futuro, tomando en cuenta las inversiones realizadas por la Suprema Corte de Justicia en la jurisdicción y las políticas trazadas desde ese alto tribunal para el Poder Judicial.

San Cristóbal se convirtió en nuestro objetivo fundamental después del préstamo del BID, pues en su registro de título instalamos todo lo que en la época era lo más avanzado desde el punto de vista tecnológico para que se transformara en un registro automatizado.

Con la ley 108-05 se produjo una revolución en la jurisdicción inmobiliaria, además que se acuñaron términos hasta ese momento desconocidos, como:

- Función Calificadora

- Modulo de ingreso de mensuras

- Red Geodésica Nacional

- GPS (Global Positioning System)

- Georreferenciación

A nuestra salida de la SCJ, el 28 de diciembre de 2011, en la Jurisdicción Inmobiliaria se podían hacer consultas en línea de expedientes, digitalización de más de 11 millones de certificados de títulos y planos de mensuras catastrales, oficinas de servicio para depósitos y entrega de documentos de manera remota, centro de atención a usuarios con servicios vía telefónica y un portal transaccional. Atrás quedaron los tiempos en que fue necesario la

importación de escáneres planetarios para digitalizar los certificados de títulos, pues en el país no existían ningunos que fuesen capaces, por su tamaño de digitalizarlo.

Durante mi gestión hicimos todo lo que estaba a nuestro alcance para resolver los problemas de la jurisdicción inmobiliaria, pero mi abrupta e intempestiva salida de la institución dejó trunco el proceso que con tanto ardor y esperanza habíamos iniciado. Hoy se respiran nuevos aires en esta jurisdicción y que bueno que se encuentre integrada por personas capaces de echar hacia adelante un barco que los arrecifes de la política permitieron su encallamiento un diciembre de 2011.

Los tiempos actuales siguen demandando modernización, aprovechamiento de las tecnologías, innovación y capital humano calificado tanto en nuestro país como en los demás países.

¿Hacia dónde va la jurisdicción inmobiliaria? El techo lo pondrá la imaginación de los responsables de su administración.

Muchas gracias,

Dr. Jorge A. Subero Isa

2 de noviembre de 2021

Hotel El Embajador