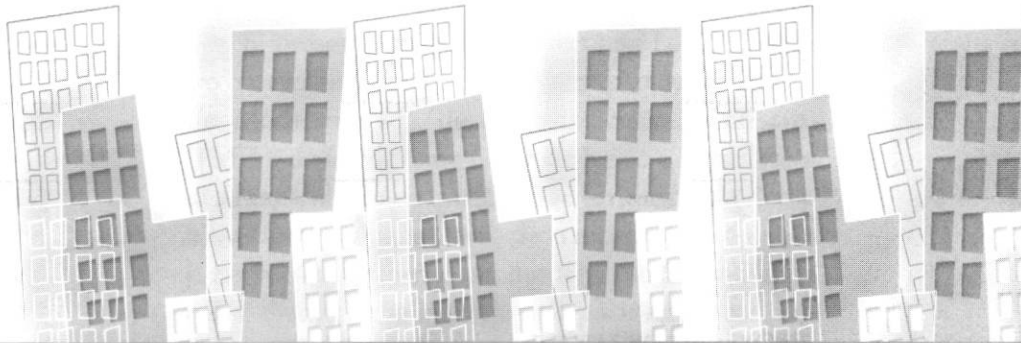




REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA



**PROYECTO DE LEY DE
REGISTRO
INMOBILIARIO**



PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN
DE LA JURISDICCIÓN DE TIERRAS

Santo Domingo, República Dominicana
2002



PROYECTO DE LEY DE
REGISTRO INMOBILIARIO

Publicación auspiciada por el
Programa de Modernización de
la Jurisdicción de Tierras, de la
Suprema Corte de Justicia.

Diseño y diagramación
Julissa Ivor Medina

Impresión
Editora Búho

Santo Domingo,
República Dominicana
Noviembre, 2002



INTRODUCCIÓN

El presente texto del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario, elaborado en el marco del Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras (PMJT), de la Suprema Corte de Justicia, contribuirá al afianzamiento de la seguridad jurídica en la República Dominicana, a través de la reorganización de la Jurisdicción de Tierras, su modernización institucional y el fortalecimiento de la capacidad de servicio de las unidades operativa que la conforman.

El establecimiento de un nuevo modelo organizacional para la Jurisdicción de Tierras, que contribuya con la descentralización del sistema, con la separación de funciones y con una apropiada asignación de niveles de responsabilidad, jerarquía y relaciones adecuadas entre las unidades de la institución; el establecimiento de un nuevo modelo de gestión, que simplifique y optimice los procedimientos, desjudicializando e incrementando la celeridad de los mismos, que facilite el acceso a la justicia acercando la jurisdicción a la necesidades de los usuarios; y las nuevas tecnologías que transformarán las prácticas tradicionales aplicables a la mensura, re-



gistro y titulación, y que permitirán definir con precisión el objeto derecho, son elementos fundamentales que recoge el Proyecto de Ley, y que contribuirán a alcanzar el propósito y los objetivos establecidos desde el PMJT para la Jurisdicción de Tierras.

El concepto de modernización, ha sido la base de sustentación de esta propuesta normativa, que apuesta al futuro, y que se suma al núcleo de los debates instalados en nuestro país sobre el crecimiento y la transformación de nuestra sociedad.

El desafío actual reside en que comprendamos cabalmente la necesidad y el contenido del cambio, centrándonos en la creación de las capacidades para orientarlo y ejecutarlo dentro de la renovada visión de la Jurisdicción de Tierras en República Dominicana.

Esta búsqueda de la modernidad viene unida a la reafirmación de nuestras raíces en el pasado, para hacer posible el establecimiento de un marco jurídico sólido, como aporte a la creación de un ambiente de seguridad jurídica que asegure confianza, transparencia y previsibilidad al sistema judicial.

Dr. Jorge A. Subero Isa
Presidente de la
Suprema Corte de Justicia

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

TABLA DE CONTENIDO

TÍTULO I		
OBJETO DE LA LEY		15
CAPITULO I	Objeto de la Ley	15
CAPITULO II	Principios Generales	15
TÍTULO II		
MARCO INSTITUCIONAL DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA		19
CAPITULO I	Generalidades	19
CAPITULO II	Tribunales Superiores de Tierras	21
CAPITULO III	Tribunales de Jurisdicción Original	22
CAPITULO IV	El Abogado del Estado	23
CAPITULO V	Dirección Nacional de Registro de Títulos	24
CAPITULO VI	Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	26
CAPITULO VII	La Secretaría de los Despachos Judiciales	27
TÍTULO III		
LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA		29

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

CAPITULO I	Proceso de Saneamiento	29
CAPITULO II	Litis sobre Derechos Registrados	36
CAPITULO III	Medidas Provisionales	37
CAPITULO IV	Inhibición, Recusación e Inhabilitación de Jueces	38
CAPITULO V	Desistimiento y Perención de Instancia	39
CAPITULO VI	Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados	40
CAPITULO VII	Desalojo de Inmuebles Registrados	42
CAPITULO VIII	Referimiento ante la Jurisdicción Inmobiliaria	44
CAPITULO IX	Partición de Inmuebles Registrados	45
CAPITULO X	La Audiencia	47
CAPITULO XI	Publicidad y Notificación	51
TÍTULO IV		
RECURSOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA		53
CAPITULO I	Contra Actuaciones Administrativas	53
CAPITULO II	Contra Decisiones Jurisdiccionales	54
CAPITULO III	De la Casación	55
CAPITULO IV	De la Revisión por Causa de Error Material	56
CAPITULO V	De la Revisión por Causa de Fraude	57

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

TÍTULO V		
EL REGISTRO EN LA		
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA		61
CAPÍTULO I	El Registro	61
CAPÍTULO II	Los Condominios	66
CAPÍTULO III	Publicidad Registral	68
CAPÍTULO IV	Inmueble del	
	Dominio Público	70
TÍTULO VI		
MODIFICACIONES PARCELARIAS		71
CAPÍTULO I	Operaciones de Mensura	71
TÍTULO VII		
INFRACCIONES EN LA		
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA		73
CAPÍTULO I	Infracciones	73
TÍTULO VIII		
DISPOSICIONES GENERALES		77
CAPÍTULO I	Generales	77
CAPÍTULO II	Sobre los Reglamentos	82
CAPÍTULO III	Derogaciones	83
CAPÍTULO IV	Modificaciones	84
TÍTULO IX		
DISPOSICIONES TRANSITORIAS		89
CAPÍTULO I	Disposiciones Transitorias	89

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

CONSIDERANDO: Que la Ley 1542 de Registro de Tierras del año 1947, creada mediante Orden Ejecutiva 511 del año 1920, resulta ya obsoleta e inadecuada para atender las demandas de los usuarios del sistema;

CONSIDERANDO: Que el Sistema Torrens es la base y pilar de nuestro derecho de registro inmobiliario, y por lo tanto debe reforzarse su aplicación, adecuándolo a la modernidad de los tiempos actuales;

CONSIDERANDO: Que el proceso de consolidación y afianzamiento del Poder Judicial en la República Dominicana requiere de un marco jurídico sólido y de disposiciones legales modernas, que contribuyan con el desarrollo del país;

CONSIDERANDO: Que el conjunto de disposiciones legales que constituyen el marco jurídico conforman una densa trama que, por necesidad lógi-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

ca, debe estar dotada de coherencia, pese a la diversidad de órganos que intervienen en su gestación;

CONSIDERANDO: Que la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los ciudadanos son valores fundamentales que requieren de instrumentos adecuados y eficientes, que fortalezcan la capacidad de servicio de la administración de justicia;

CONSIDERANDO: Que el desarrollo inmobiliario de la República Dominicana, incrementado sustancialmente en los últimos años, ha contribuido a desbordar la capacidad de servicios de la Jurisdicción de Tierras, haciéndola ineficiente, lenta e insegura para resolver los procesos pendientes y los que surgen cotidianamente, en una sociedad que concede singular importancia a las inversiones inmobiliarias;

CONSIDERANDO: Que uno de los grandes desafíos que enfrenta la sociedad dominicana se está llevando a cabo con el proceso de modernización de la Jurisdicción de Tierras, para hacer posible que la institución y las organizaciones que la componen puedan responder apropiadamente a los esfuerzos del desarrollo económico y social del país;

CONSIDERANDO: Que la ausencia de normas generales pertinentes a la organización, operación y gestión de los diversos despachos, da lugar a

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

que cada funcionario dicte y establezca sus propias normas de gestión, abriendo este proceder la posibilidad de improvisaciones y diseños debilitadores de la lógica de seguridad del sistema, generando serias restricciones institucionales para el establecimiento de programas de adiestramiento adecuados y de rotación del personal administrativo de la jurisdicción;

CONSIDERANDO: Que se hace indispensable el establecimiento de un nuevo modelo organizacional para la jurisdicción, que contribuya con la descentralización del sistema, con la separación de funciones y con una apropiada asignación de niveles de responsabilidad, jerarquía y relaciones adecuadas entre las unidades operativas de la institución;

CONSIDERANDO: Que también se hace indispensable el establecimiento de un nuevo modelo de gestión, que simplifique y optimice los procedimientos, desjudicializando e incrementando la celeridad de los mismos, y que facilite el acceso a la justicia acercando las unidades operativas de la jurisdicción a las necesidades de los usuarios;

CONSIDERANDO: Que las nuevas tecnologías están transformando las prácticas tradicionales aplicables a la mensura, registro y titulación, y permiten definir con mayor precisión el objeto del de-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

recho, controlar la documentación, y simplificar y agilizar los procesos de la institución para hacerla más eficiente;

CONSIDERANDO: Que el marco legal previsto en la Ley 1542, que especifica las tecnologías de uso admisible para la mensura y catastro, ha quedado totalmente superado por los avances y transformaciones producidos en esta materia, manteniéndose con su uso los márgenes de errores materiales propios de las mismas y las posibilidades de conflictos;

CONSIDERANDO: Que la tecnología y lógicas de seguridad del sistema, para el registro y custodia de los planos catastrales, para los certificados de títulos y para las sentencias de tribunales, han quedado totalmente desactualizadas, no contemplándose ninguna instancia con autoridad suficiente para su actualización;

CONSIDERANDO: Que se hace indispensable el establecimiento de un marco normativo que contemple la utilización de nuevas tecnologías que soporten adecuadamente la gestión y la toma de decisiones en la jurisdicción, estableciendo mecanismos y herramientas que faciliten la conservación y custodia de los documentos técnicos y legales, reduciendo los tiempos de respuesta a los usuarios;

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

CONSIDERANDO: Que se hace indispensable fortalecer las garantías del sistema, en lo que se refiere al Fondo de Garantías de Inmuebles Registrados, contribuyendo a que los recursos del fondo permitan responder adecuadamente a las necesidades del sistema, en resguardo de las garantías legales;

CONSIDERANDO: Que se hace indispensable simplificar y eficientizar el régimen tributario aplicable a la jurisdicción;

CONSIDERANDO: Que este proyecto de Ley de Registro Inmobiliario nos permitirá ingresar al proceso de modernización que el país requiere, para mejorar las condiciones de vida, la convivencia y el desarrollo económico y social de la República Dominicana;

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

TÍTULO I OBJETO DE LA LEY

CAPÍTULO I OBJETO DE LA LEY

Artículo 1: Objeto de la Ley. La presente ley se denomina "Ley de Registro Inmobiliario" y tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria.

CAPÍTULO II PRINCIPIOS GENERALES

PRINCIPIO I: La presente ley regula el registro de todos los derechos reales inmobiliarios correspondientes al territorio de la República Dominicana.

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

PRINCIPIO II: La presente Ley de Registro Inmobiliario implementa el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana sobre la base de los siguientes criterios:

Especialidad. Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar.

Legalidad. Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar.

Legitimidad. Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular.

Publicidad. Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.

PRINCIPIO III: el Estado dominicano es el propietario originario de todos los terrenos que conforman el territorio de la República Dominicana. Se registran a nombre del Estado dominicano todos los terrenos sobre los que nadie pueda probar derecho de propiedad alguno.

PRINCIPIO IV: Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía del Estado.

PRINCIPIO V: Ningún acuerdo entre partes en relación con derechos registrados está por encima de esta Ley de Registro Inmobiliario, por tanto, to-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

do contrato o acuerdo, que entre en contradicción con las normas y principios establecidos en la presente ley, es considerado nulo, salvo las transacciones y acuerdos que ponen fin a los litigios.

PRINCIPIO VI: La presente Ley de Registro Inmobiliario para su aplicación se complementa de reglamentos y textos auxiliares, que son aquellos que la Suprema Corte de Justicia determine de acuerdo a las características y necesidades particulares del medio en el cual se aplica.

PRINCIPIO VII: La Suprema Corte de Justicia es el órgano encargado de dictar, sancionar y aprobar los reglamentos para la aplicación de la presente ley.

PRINCIPIO VIII: Cuando existe contradicción entre esta ley y sus reglamentos, prevalece la presente ley.

PRINCIPIO IX: Para suplir cualquier duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del Derecho Común, y la facultad legal que tienen los Tribunales Superiores de Tierras y la Suprema Corte de Justicia a estos fines.

PRINCIPIO X: En aquellos procedimientos de orden público contemplados por la presente ley se

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

admite la más amplia libertad de prueba para el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia.

PRINCIPIO XI: La presente ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera ejercicio abusivo de derechos el que contraría los fines que la ley ha tenido en mira al reconocerlos, o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

TÍTULO II **MARCO INSTITUCIONAL DE LA** **JURISDICCIÓN INMOBILIARIA**

CAPÍTULO I **GENERALIDADES**

Artículo 2: Composición de la Jurisdicción. La Jurisdicción Inmobiliaria está compuesta por los siguientes órganos:

- A) Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original.
- B) Dirección Nacional de Registro de Títulos.
- C) Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Artículo 3: Competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.

3.1 Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pago tendientes a ese fin son de la competencia exclusiva de los Tribunales Ordinarios y

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento.

Artículo 4: Instancia de Coordinación. Los órganos que conforman la Jurisdicción Inmobiliaria son coordinados por la Suprema Corte de Justicia o por la instancia que ésta designe para tales fines y para el manejo integral de la Jurisdicción.

Artículo 5: Jueces y Funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria. Los jueces y funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria son designados por la Suprema Corte de Justicia, de acuerdo a los procedimientos establecidos para tales fines.

5.1 Los Jueces de los Tribunales Superiores de Tierras y los de los Tribunales de Jurisdicción Original deben reunir las condiciones requeridas por la ley, cumplir con los deberes y gozar de los derechos establecidos por la Constitución de la República Dominicana, la Ley de Organización Judicial, la Ley de Carrera Judicial, la presente ley y sus reglamentos.

5.2 Los requisitos para todos los demás funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria son los establecidos por vía reglamentaria por la Suprema Corte de Justicia.

5.3 Los agrimensores, cuando ejecutan mensu-

ras o modificaciones parcelarias se convierten en oficiales públicos y auxiliares de la justicia, sometidos al cumplimiento de la ley. La acreditación para actuar como agrimensor en el ámbito de la Jurisdicción, la otorga la Escuela Nacional de la Judicatura.

CAPÍTULO II

TRIBUNALES SUPERIORES DE TIERRAS

Artículo 6: Definición. Habrá no menos de cinco (5) y hasta diez (10) Tribunales Superiores de Tierras y serán puestos en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia, de acuerdo a las necesidades del sistema. Los Tribunales Superiores de Tierras son tribunales colegiados compuestos por un mínimo de tres (3) jueces designados por la Suprema Corte de Justicia, entre los cuales debe haber un presidente.

Artículo 7: Competencia. Los Tribunales Superiores de Tierras conocen en segunda instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los Tribunales de Jurisdicción Original bajo su jurisdicción, así como también en única y última instancia de las acciones que le son conferidas expresamente por esta ley.

Artículo 8: Composición. Para conocer de los asuntos, el Tribunal Superior de Tierras será integra-

do por jueces escogidos en la Secretaría General de cada Tribunal Superior de Tierras, de acuerdo a los mecanismos establecidos por la vía reglamentaria.

CAPITULO III **TRIBUNALES DE JURISDICCION ORIGINAL**

Artículo 9: Definición. Son tribunales unipersonales que constituyen el Primer Grado de la Jurisdicción.

Artículo 10: Competencia. Los Tribunales de Jurisdicción Original conocen en primera instancia de todas las acciones litigiosas o administrativas que sean de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, mediante el apoderamiento directo por parte del interesado y de acuerdo a su delimitación territorial.

10.1 Los Tribunales de Jurisdicción Original se crearán y serán puestos en funcionamiento, por la Suprema Corte de Justicia, de acuerdo a las necesidades del sistema.

10.2 Todo Tribunal de Jurisdicción Original se encuentra dentro de la jurisdicción de un Tribunal Superior de Tierras.

10.3 La competencia territorial de los Tribunales de Jurisdicción Original es establecida por la Suprema Corte de Justicia.

CAPITULO IV
EL ABOGADO DEL ESTADO

Artículo 11: Definición. El Abogado del Estado es el representante del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

11.1 Para ser Abogado del Estado o Ayudante del Abogado del Estado se requieren las mismas condiciones que para ser Ministerio Público ante la Corte de Apelación en la Jurisdicción Ordinaria.

11.2 Cuando deba participar el Abogado del Estado en un procedimiento, éste puede ser representado por sus ayudantes, quienes deben reunir las mismas condiciones requeridas para el titular.

11.3 Como mínimo habrá tantos Abogados del Estado como Tribunales Superiores de Tierras. Dicho funcionario tendrá los abogados ayudantes que fueren necesarios para asistirlo en el correcto desempeño de sus funciones por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 12: Funciones del Abogado del Estado. El Abogado del Estado tiene las funciones de representación y defensa del Estado dominicano en todos los procedimientos que así lo requieran ante la Jurisdicción Inmobiliaria, a la vez que ejerce las funciones de Ministerio Público ante esta Jurisdicción y en función de esto:

12.1 El Abogado del Estado es competente pa-



PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

ra someter ante la jurisdicción que corresponda a los autores de las infracciones castigadas por la ley para que se les impongan, si procede, las sanciones establecidas.

12.2 Emite dictámenes, opiniones, mandamientos y todas las demás atribuciones que como Ministerio Público le correspondan.

12.3 Ejecuta las sentencias penales dictadas por la Jurisdicción Inmobiliaria, y las demás decisiones que sean susceptibles de ejecución forzosa, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública.

12.4 Emite su opinión en el proceso de saneamiento.

12.5 Participa como Ministerio Público en el proceso de revisión por causa de fraude.

CAPÍTULO V DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

Artículo 13: Definición y Funciones. La Dirección Nacional de Registro de Títulos es el órgano de carácter nacional, dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria, encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las Oficinas de Registro de Títulos, velar por el cumplimiento de esta Ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General para el Registro de Títulos.

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

13.1 La Dirección Nacional de Registro de Títulos está a cargo de un Director Nacional.

13.2 La Dirección Nacional de Registro de Títulos es un órgano de carácter nacional, el lugar de su sede y sus funciones son establecidas por la Suprema Corte de Justicia, por la vía reglamentaria.

Artículo 14: Oficinas de Registro de Títulos.

Las Oficinas de Registro de Títulos están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos y sus funciones son registrar los derechos inmobiliarios, velar por la correcta aplicación de la ley dentro de su competencia y cumplir con todas aquellas funciones que se les asignen por la vía reglamentaria.

14.1 La composición y competencia territorial de estos órganos y sus funciones son las que establece la Suprema Corte de Justicia.

14.2 En relación con su delimitación territorial las Oficinas de Registro de Títulos se encuentran vinculadas a uno o varios Tribunales de Jurisdicción Original y a un único Tribunal Superior de Tierras.

14.3 Las Oficinas de Registro de Títulos están a cargo de un Registrador de Títulos.

CAPITULO VI
DIRECCIÓN NACIONAL DE
MENSURAS CATASTRALES

Artículo 15: Definición y Funciones. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano de carácter nacional, dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria, encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, velar por el cumplimiento de esta ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

15.1 La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es un órgano de carácter nacional, que ofrece el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria y a todos los órganos que la componen en lo referente a las operaciones técnicas de mensura; el lugar de su sede y sus funciones son establecidas por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

15.2 La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales está a cargo de un Director Nacional.

15.3 En el caso particular de las inspecciones, éstas sólo se consideran procedentes cuando se trata de controlar o verificar un trabajo que se está ejecutando o previamente ejecutado.

Artículo 16: Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales. Las Direcciones Regionales

de Mensuras Catastrales están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y su función es velar por la correcta aplicación del Reglamento de Mensuras Catastrales y de la aplicación de esta ley, y cumplir con todas aquellas otras funciones que les asigne la Suprema Corte de Justicia, dentro de su demarcación territorial.

16.1 La composición y competencia territorial, de este órgano y sus funciones son determinadas por la Suprema Corte de Justicia.

16.2 Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales están a cargo de un Director Regional de Mensuras Catastrales.

Artículo 17: Competencia Territorial. La Suprema Corte de Justicia tiene la facultad de crear las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales que considere necesarias y de asignar la demarcación territorial de las mismas.

CAPÍTULO VII

LA SECRETARÍA DE LOS DESPACHOS JUDICIALES

Artículo 18: Definición. La Secretaría es la unidad operativa que asiste a todo despacho judicial en la función administrativa y jurisdiccional.

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

18.1 Cada Tribunal Superior de Tierras tendrá una Secretaría General, que se encuentra a cargo de un Secretario General.

18.2 Los requisitos para ser Secretario General son los mismos establecidos en la Ley de Carrera Judicial y textos complementarios, en adición a aquellos exigidos por los reglamentos de esta ley.

18.3 Cada Tribunal de Jurisdicción Original tendrá una Secretaría, que se encuentra a cargo de un Titular.

18.4 En los casos en que exista más de un Tribunal de Jurisdicción Original con la misma delimitación territorial, pueden establecerse por la vía reglamentaria, nuevas unidades operativas que agrupen en una unidad común servicios de las Secretarías de estos tribunales.

Artículo 19: Funciones de la Secretaría de los Despachos Judiciales. Las funciones de la Secretaría son las establecidas en la Ley de Organización Judicial para los Secretarios Judiciales y aquellas que explícitamente les confiere esta ley y sus reglamentos.

19.1 Los requisitos para ser Secretario de los Despachos Judiciales serán los establecidos por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

TÍTULO III
LOS PROCEDIMIENTOS ANTE
LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I
PROCESO DE SANEAMIENTO

Artículo 20: Definición. Es el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez.

20.1 Pueden iniciar este proceso:

- a) El Estado dominicano.
- b) Toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un terreno no registrado

20.2 En el proceso de saneamiento no se requiere el ministerio de abogado.

Artículo 21: Posesión. A los fines del saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene un terreno bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre. Para que la po-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

sesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado en el Código Civil, según la posesión de que se trate. Se consideran actos posesorios cuando los terrenos se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materialización de los límites.

Artículo 22: Pruebas de la Posesión. Se admite todo medio de prueba sobre la posesión, pero la sentencia que adjudique la propiedad no puede fundarse únicamente en la prueba testimonial, pudiendo el juez ordenar cualquier otra medida complementaria.

Artículo 23: Competencia. Sólo la Jurisdicción Inmobiliaria es competente para conocer del proceso de saneamiento.

Artículo 24: Etapas del Saneamiento. En el proceso de saneamiento se identifican las siguientes etapas: mensura para el saneamiento, proceso judicial y registro.

Artículo 25: Mensura para el Saneamiento. Es el procedimiento técnico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar.

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

25.1 La mensura para saneamiento se inicia con la autorización para la realización de la misma, otorgada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, la cual debe estar precedida por la solicitud de autorización hecha por el reclamante.

25.2 En la solicitud de autorización para la realización de la mensura, el reclamante solicita que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente autorice al agrimensor a realizar los trabajos de mensura, la cual debe pronunciarse dentro de un plazo de veinte (20) días. La solicitud lleva implícita la petición de que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales apodere al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

25.3 La Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe pronunciarse con relación a los trabajos de mensura dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la presentación de los trabajos realizados.

25.4 Esta autorización inviste al agrimensor del carácter de Oficial Público sujeto a la presente ley y sus reglamentos.

25.5 Toda negativa de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales a autorizar los trabajos de mensura debe estar técnica y jurídicamente fundamentada. El afectado por esta negativa puede recurrir por ante el Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente, quien debe conocer del caso administrativamente.

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

25.6 Una vez otorgada, la autorización tiene una vigencia de sesenta (60) días, durante los cuales el agrimensor debe ejecutar la mensura y presentar los documentos y elementos justificativos a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para su aprobación. Con la debida justificación, la Dirección Regional de Mensuras interviniente puede prorrogar este plazo por un término de treinta (30) días.

25.7 Dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de la aprobación, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe apoderar al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial del saneamiento.

25.8 Salvo las excepciones previstas en la presente ley, se establece que desde el momento que se fije para la mensura catastral, en las medidas de publicidad establecidas para el conocimiento del público, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 67 de la presente ley y una vez iniciada la mensura, todas las cuestiones relacionadas con el título o posesión de cualquier terreno comprendido en el área abarcada por la autorización para la mensura, son de la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria.

25.9 Cuando una cuestión está sometida o aún en estado de ser fallada por ante los Tribunales Ordinarios y estos dejen de ser competentes para conocer de ella, por efecto del comienzo de una mensura catastral, el Tribunal al cual se haya sometido

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

la cuestión debe declinarla por medio de un auto, acompañado del expediente relativo a la causa, por ante la Jurisdicción competente, para que lo falle junto con los demás asuntos en relación con la misma o separadamente, según proceda.

Artículo 26: El Proceso Judicial. Es el procedimiento por ante los Tribunales Inmobiliarios que depura el derecho a registrar.

26.1 En un plazo no mayor de quince (15) días, el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado debe notificar a los reclamantes que se ha iniciado el proceso judicial del saneamiento para que estos, antes de la primera audiencia cumplan con los requisitos de publicidad precisados en la vía reglamentaria.

26.2 La primera audiencia del saneamiento debe celebrarse dentro de los sesenta (60) días posteriores a la recepción del apoderamiento por parte del Tribunal de Jurisdicción Original.

26.3 El tribunal apoderado debe poner en conocimiento al Abogado del Estado del inicio del proceso judicial del saneamiento e informarle la fecha de la primera audiencia, para que éste emita su opinión. La falta de comparecencia o falta de opinión del Abogado del Estado se considera como la falta de interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento. La falta de opinión del Abogado del Estado no impide, sin embargo, que el terreno sea adjudicado.



26.4 Cualquier litigio referente al terreno en proceso de saneamiento es competencia del tribunal apoderado.

26.5 El tribunal puede proceder a la vista de la causa en ausencia de toda persona cuyo nombre figure o no en el expediente o en los avisos publicados y su decisión se reputa contradictoria y oponible a toda persona física o moral, así como al Estado y los municipios.

26.6 Todo proceso de saneamiento termina con una sentencia de adjudicación del inmueble. En caso de que ningún particular pueda probar su derecho de propiedad sobre el terreno, el inmueble debe adjudicarse al Estado dominicano.

26.7 Si vencido el plazo de apelación nadie recurre la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original, ésta adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, excepto en el caso de que se intente el recurso extraordinario de revisión por causa de fraude.

26.8 La sentencia irrevocable de saneamiento, acompañada del plano definitivo de mensura aprobado y toda aquella documentación complementaria, establecida por la vía reglamentaria, debe ser remitida al Registro de Títulos que corresponda para que se efectúen los registros correspondientes y se expida el Certificado de Título.

26.9 El envío al registro debe producirse dentro de los quince (15) días francos posteriores a la

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

fecha en que la sentencia adquiere la autoridad de la cosa juzgada.

Artículo 27: El Registro. Es el acto por el cual se expide el Certificado de Título que acredita la existencia del derecho junto a sus elementos esenciales, se habilitan los asientos de registros complementarios y con ello se le da publicidad.

27.1 En el Certificado de Título se deben incorporar los elementos esenciales del derecho de propiedad adjudicado en la sentencia definitiva e irrevocable.

27.2 En los asientos complementarios de registros se deben incorporar la totalidad de los derechos adjudicados en la sentencia y sus respectivos titulares.

27.3 Dentro de un período no mayor de treinta (30) días, contados a partir del recibo de la sentencia definitiva e irrevocable, la Oficina de Registro de Títulos correspondiente debe proceder a realizar las operaciones anteriormente señaladas. La Suprema Corte de Justicia podrá establecer plazos diferentes, por la vía que considere conveniente.

CAPÍTULO II
LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS

Artículo 28: Definición. Es el proceso contradictorio que se introduce ante la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado.

Artículo 29: Competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria es la única competente para conocer de las Litis sobre Derechos Registrados, siguiendo las disposiciones procesales contenidas en la presente ley y sus reglamentos. Las acciones deben iniciarse por ante el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Artículo 30: Notificación de la Demanda. En los casos contradictorios entre partes, y en el plazo de la octava franca a partir de la fecha de deposito de la demanda en el tribunal, el demandante debe depositar en el tribunal apoderado la constancia de que ha notificado al demandado por acto de alguacil la instancia introductiva de la demanda depositada en este tribunal.

30.1 Hasta tanto el demandante cumpla con este requisito el tribunal no debe fijar audiencia, ni debe realizar ningún tipo de trámite procesal en relación con la demanda.

30.2 Para las litis sobre Derechos Registrados,

se reputa contradictoria la sentencia que interviniera, comparezcan o no las partes.

Artículo 31: Demandas Temerarias. Si queda demostrado durante el proceso la falta de fundamento de la demanda porque la misma haya sido ejercida con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño, el juez podrá ordenar la reparación moral del perjudicado y la indemnización por daños y perjuicios correspondiente. En ningún caso la reparación podrá superar el valor del inmueble afectado.

31.1 Sólo pueden introducirse demandas en indemnizaciones como parte de un proceso y no como acción principal.

31.2 La reparación supone la existencia de un daño real al perjudicado, que con la demanda se haya afectado su honor, su imagen pública o el libre ejercicio de sus derechos sin fundamento alguno.

CAPÍTULO III MEDIDAS PROVISIONALES

Artículo 32: Medidas Provisionales. Son aquellas de carácter provisorio ordenadas por el juez. Las medidas provisionales pueden ser preventivas o cautelares. Toda medida provisional dictada por un Juez del Tribunal de Jurisdicción Original es re-

currible por ante el Tribunal Superior de Tierras correspondiente, sin embargo, el recurso no suspende la ejecución de la medida, ni el conocimiento del fondo del proceso.

Artículo 33: Medidas Preventivas. Durante el saneamiento o cualquier proceso judicial en relación con inmuebles registrados, el juez apoderado, de oficio o a pedimento de cualquiera de las partes puede tomar las medidas preventivas que se impongan.

Artículo 34: Medidas Cautelares. Durante cualquier proceso judicial relacionado con derechos registrados, el juez apoderado, a pedimento de las partes puede ordenar las medidas solicitadas para dar publicidad al proceso litigioso.

CAPÍTULO IV INHIBICIÓN, RECUSACIÓN E INHABILITACIÓN DE JUECES

Artículo 35: Causas y Procedimiento. Las causas que de acuerdo al Derecho Común pueden dar motivo a la inhabilitación o a la recusación de un juez, se aplican igualmente a los Jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria. Las mismas son resueltas por el Tribunal Superior de Tierras correspondiente.

Artículo 36: Designación. En caso de inhabilitación, renuncia, destitución o muerte de cualquier Juez de la Jurisdicción Inmobiliaria antes de fallar una causa en que hubiese tomado parte, o en caso de hallarse imposibilitado por cualquier otro motivo para conocer de ella, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente debe designar otro juez del mismo grado para que concluya el proceso. Cuando el juez inhabilitado por las razones previstas en el presente artículo sea el Presidente de un Tribunal Superior de Tierras, queda facultada la Suprema Corte de Justicia para designar su sustituto provisional.

**CAPÍTULO V
DESISTIMIENTO Y PERENCIÓN
DE INSTANCIA**

Artículo 37: Desistimiento. Es el abandono o renuncia voluntaria del solicitante, ante el juez apoderado del caso, de la acción solicitada al tribunal. Cualesquiera de las partes en un proceso puede desistir de sus demandas o pretensiones. El procedimiento para estos fines será el que establecen los Artículos 402 y 403 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 38: Efectos del Desistimiento. Cuando el desistimiento es aceptado, implica de pleno

derecho el consentimiento de que las cosas sean re-
puestas, de una y otra parte, en el mismo estado en
que se encontraban antes de la acción.

Artículo 39: Perención de Instancia. Todo pro-
ceso en el que transcurran tres (3) años de inactivi-
dad procesal de las partes, se podrá archivar de for-
ma definitiva y se reputa irrefragablemente que no
hay interés en el mismo. La perención de instancia
se produce de pleno derecho. La situación de esta-
do de fallo de un expediente impide que se produz-
ca la perención.

CAPÍTULO VI

FONDO DE GARANTÍA DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 40: Definición. Es la garantía estableci-
da a los fines de indemnizar a aquellas personas que
sin negligencia de su parte y actuando de buena fe,
hayan sido perjudicadas con la aplicación de la pre-
sente ley. Cuando el perjuicio provenga de errores
técnicamente admisibles en la ejecución del levanta-
miento parcelario no procederá la demanda contra el
Fondo de Garantía.

Artículo 41: Recaudación. Al registrarse un in-
mueble por vez primera y cada vez que se expida

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

un nuevo Certificado de Título se recaudan los valores que conforman el Fondo. La Suprema Corte de Justicia, por la vía que considere pertinente determina el mecanismo y los montos de recaudación del Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados.

Artículo 42: Administrador y Custodio del Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados. La custodia y administración del Fondo de Garantía queda en manos de aquella entidad que designe la Suprema Corte de Justicia y bajo la modalidad que esta establezca.

Artículo 43: Tribunal Competente. La parte perjudicada que haya agotado todas las acciones en la Jurisdicción Inmobiliaria para enmendar el perjuicio que le haya sido causado por la aplicación de la presente ley, puede demandar al Estado dominicano vía la entidad administradora del Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, por ante el Tribunal Superior Administrativo, quien debe fallar en única y última instancia.

43.1 El plazo para interponer la demanda es de un (1) año, a partir del momento en que la sentencia del último recurso admisible en relación con la causa por ante la Jurisdicción Inmobiliaria sea irrevocable.

43.2 La Suprema Corte de Justicia establecerá por reglamento el procedimiento a seguir en estos casos.

Artículo 44: Plazo y Desembolso. Una vez notificada la sentencia que intervenga con autoridad de la cosa juzgada que ordene la indemnización, la entidad administradora, debe efectuar el pago correspondiente, en un plazo no mayor de seis (6) meses.

CAPÍTULO VII DESALOJO DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 45: Definición. Es el procedimiento mediante el cual se libera un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal.

45.1 No procede el desalojo de un copropietario del mismo inmueble contra otro en virtud de una Constancia Anotada.

45.2 El desalojo contra todo aquel que con autorización del propietario, estuviera ocupando un inmueble, debe tramitarse o perseguirse por ante la jurisdicción ordinaria.

Artículo 46: Procedimiento de Desalojo ante el Abogado del Estado. El propietario de un inmueble registrado, amparado en su Certificado de Título puede requerir al Abogado del Estado el auxilio de la fuerza pública para proceder al desalojo del ocupante o intruso.

46.1 El propietario debe notificarle previamente al intruso por acto de alguacil el Certificado de

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

Título, con intimación de que en el plazo de diez (10) días francos abandone el inmueble ilegalmente ocupado.

46.2 Vencido este plazo, el propietario podrá requerir al Abogado del Estado el auxilio de la fuerza pública para proceder al desalojo del o los ocupantes, pudiendo dicho funcionario celebrar una audiencia de conciliación en un plazo no mayor de 10 días a partir de la fecha del requerimiento y de no producirse acuerdo en la audiencia conciliatoria, el Abogado del Estado autorizará el auxilio de la fuerza pública en un plazo no mayor de 20 días a partir de la fecha de dicha audiencia.

Artículo 47: Procedimiento Judicial de Desalojo. Como producto de un proceso contradictorio, los Jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria pueden ordenar el desalojo, a solicitud de parte interesada, del Abogado del Estado o de oficio.

47.1 Toda decisión irrevocable de un tribunal que ordena un desalojo debe ser notificada al intruso, por acto de alguacil, por lo menos cinco (5) días antes de proceder a su ejecución.

47.2 Vencido dicho plazo, la parte interesada podrá requerir al Abogado del Estado, el auxilio de la fuerza pública para practicar el desalojo.

CAPÍTULO VIII
REFERIMIENTO ANTE LA
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

Artículo 48: Referimiento. Durante el saneamiento y después de éste haberse efectuado, el Juez del Tribunal de Jurisdicción Original apoderado del caso puede conocer en referimiento de toda medida urgente y de carácter provisional que se deba tomar respecto al inmueble.

48.1 Sólo durante el saneamiento puede ordenar el juez conocer de oficio medidas en referimiento. Pero en el curso de las litis sobre Derechos Registrados éste debe actuar a pedimento de las partes.

48.2 Su Ordenanza como Juez de los Referimientos no puede causar perjuicio al fondo del asunto, no adquiere en cuanto a lo principal la autoridad de la cosa juzgada, y es ejecutoria provisionalmente, no obstante cualquier recurso.

Artículo 49: Competencia. El juez, o los Jueces de Jurisdicción Inmobiliaria, apoderado del caso puede también ordenar en referimiento, todas las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva.

Artículo 50: Procedimiento. El demandante debe citar por acto de alguacil a la parte demanda-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

da para que en el plazo de un (1) día franco comparezca por ante el juez apoderado, quien debe dictar su decisión en un plazo no mayor de diez (10) días contados a partir de la fecha de la audiencia.

Artículo 51: Vías de Recurso. La medida dictada en referimiento es recurrible por ante el Tribunal Superior de Tierras correspondiente. El plazo para recurrir las medidas dictadas en referimiento es de diez (10) días contados a partir de la notificación de la decisión. El Presidente del Tribunal Superior de Tierras tiene las mismas facultades previstas en los Artículos 140 y 141 de la Ley 834 de 1978.

CAPÍTULO IX PARTICIÓN DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 52: Definición. Es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado.

Artículo 53: Competencia. El Tribunal de Jurisdicción Original que territorialmente corresponde al inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados. En aquellos casos en que se trate de inmuebles embargados en diferentes jurisdicciones, la Suprema Corte de Justi-

cia designará el juez competente para conocer el caso. En los casos de partición amigable, esta se hace por la vía administrativa. A tal efecto, la solicitud de partición debe acompañarse del acto auténtico o bajo firma privada debidamente legalizado por notario en el cual todos los propietarios, de común acuerdo, pongan de manifiesto su voluntad de dividir amigablemente el inmueble.

Artículo 54: Partición. Cualquier copropietario, coheredero o copartícipe de un derecho registrado indiviso puede solicitar la partición al Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente.

54.1 Toda partición involucra la totalidad del inmueble.

54.2 Para los casos contradictorios de partición de inmuebles, el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado debe autorizar de acuerdo al procedimiento establecido en la litis sobre derechos registrados.

54.3 Cuando no se pueda dividir el inmueble, el juez puede autorizar la venta en pública subasta.

54.4 Los requerimientos especiales a cada modo de partición y las especialidades procesales de cada una de estas son determinadas y establecidas en la vía reglamentaria.

54.5 Cuando una partición se torne litigiosa, y una de las partes solicite la declinatoria por estar la jurisdicción ordinaria conociendo del caso, la Jurisdicción Inmobiliaria debe declinar el mismo.

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 55: Determinación de Herederos.

La Jurisdicción Inmobiliaria sólo es competente para conocer la determinación de herederos cuando ésta se solicita conjuntamente con la partición de inmuebles registrados. Los Registro de Títulos deben inscribir la Determinación de Herederos con la presentación de la decisión del tribunal correspondiente y los demás documentos exigidos por la ley.

CAPÍTULO X LA AUDIENCIA

Artículo 56: Audiencia. Es la etapa oral, pública y contradictoria del proceso, donde las partes presentan las peticiones, pruebas, argumentos y conclusiones que desean hacer valer por ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

56.1 La audiencia es presidida por el juez o los jueces responsables apoderados del caso.

56.2 Por cada audiencia se levanta un acta donde se registran los principales datos de la misma.

Artículo 57: Audiencia de Saneamiento. En el saneamiento el juez celebra tantas audiencias como lo considere conveniente y debe trasladarse al terreno tantas veces como fuere necesario.

Artículo 58: Otras Audiencias. En aquellos procesos que no son de orden público sólo se celebran dos audiencias: la audiencia de sometimiento de pruebas y la audiencia de fondo.

58.1 Audiencia de Sometimiento de Pruebas. En la primera audiencia, se presentan las pruebas en que las partes apoyan sus pretensiones. Las partes pueden solicitar al juez que requiera cualquier prueba que les resulte inaccesible y que deba ser ponderada. En esta audiencia, el juez, debe fijar la fecha de la segunda audiencia y las partes comparecientes quedarán debidamente citadas.

58.2 Excepcionalmente, en caso de que aparezcan nuevas pruebas, se revelen hechos o se planteen incidentes que a juicio del juez deban ser ponderados, éste podrá fijar una nueva audiencia para tales fines dentro de los treinta (30) días a partir de que tuviere conocimiento de los mismos.

58.3 Audiencia de Fondo. En esta audiencia, los abogados de las partes deben presentar sus conclusiones, pudiendo el juez conceder plazos a las partes, no mayores de diez (10) días consecutivos a los fines de depósito de escritos ampliatorios.

Artículo 59: Citación para Audiencia. Las partes pueden ser citadas para la audiencia, sea por acto de alguacil, por citación directa del juez en una audiencia anterior o por los medios masivos de difusión y publicidad que el juez considere conve-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

niente. En los casos litigiosos, para la primera audiencia se debe citar al demandado por acto de alguacil.

Artículo 60: Medios de Inadmisión. Son medios de defensa para hacer declarar a una de las partes inadmisibles en su acción, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar en justicia, tales como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado y la cosa juzgada. Los medios de inadmisión serán regidos por el derecho común.

Artículo 61: Exclusión de la Fianza de Solvencia Judicial. Queda excluida de la Jurisdicción Inmobiliaria la Fianza Judicatum Solvi contra el extranjero transeúnte que sea demandante principal o interviniente voluntario en un proceso, siempre y cuando éste demuestre tener derechos en el inmueble u otros bienes en la República Dominicana.

Artículo 62: Excepción de Incompetencia. Toda excepción de incompetencia debe indicar cuál es la jurisdicción que se estima competente. La decisión que dicte la Jurisdicción Inmobiliaria apoderada se impone a las partes.

Artículo 63: Prueba Pericial. En caso de que se ordene un peritaje dentro de un proceso judicial an-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

te esta jurisdicción, el Juez designará un perito oficial y las partes podrán nombrar, a su costo, los peritos que estimen convenientes, los cuales deben ser juramentados por el tribunal.

Artículo 64: Costas. En todos los procesos judiciales conocidos por ante la Jurisdicción Inmobiliaria con excepción del saneamiento, se podrá condenar al pago de las costas a la parte que sucumba, el tribunal apoderado determina el monto de las mismas, de acuerdo con la ley.

Artículo 65: Mora Judicial. Una vez el expediente queda en estado de fallo el tribunal tiene un plazo máximo de sesenta (60) días para dictar sentencia.

65.1 Por causas justificadas el Presidente del Tribunal Superior de Tierras podrá prorrogarlo hasta por treinta (30) días.

65.2 En los tribunales colegiados el plazo que tendrá cada juez para pronunciarse sobre un caso se establece por la vía reglamentaria.

65.3 Cuando estos plazos no fueren observados en la forma establecida en la presente ley, se podrán aplicar contra los responsables las sanciones contempladas en la Ley de Carrera Judicial y sus reglamentos.

CAPÍTULO XI
PUBLICIDAD Y NOTIFICACIÓN

Artículo 66: Publicidad. Es toda actuación que tiene por finalidad poner en conocimiento general un proceso y todas las acciones emanadas de esta Jurisdicción, en relación con los mismos. Las precisiones en lo referente a las medidas de publicidad para cada caso son las establecidas por la vía reglamentaria.

Artículo 67: Publicidad de la Mensura. El agrimensor designado, en su carácter de oficial público de la jurisdicción citará, previo al inicio de los trabajos de campo, a los colindantes, ocupantes, reclamantes e interesados del inmueble a mensurar.

Artículo 68: Publicidad de las Actuaciones. Todas las acciones relacionadas con un proceso deben hacerse de conocimiento público por los mecanismos establecidos en la vía reglamentaria.

Artículo 69: Publicidad de las Decisiones. Las decisiones deben publicarse dentro de las instalaciones del tribunal apoderado. Todos los plazos para interponer los recursos relacionados con estas decisiones comienzan a correr a partir de su notificación.

69.1 Las publicaciones en las instalaciones del tribunal deben realizarse en un plazo no mayor de

dos (2) días, contados a partir de la fecha de la decisión o resolución a publicar. Cuando este plazo no sea observado de la forma como lo establece la presente ley, a los responsables se les aplicarán las sanciones contempladas en la vía reglamentaria.

69.2 En aquellos casos que fueren de orden público, la sentencia debe ser además notificada a las partes, si las hubiere, por el tribunal apoderado, mediante acto de alguacil.

Artículo 70: Notificaciones y Ministerio de Alguacil. Las notificaciones y citaciones de los Tribunales de Jurisdicción Original se hacen por acto de alguacil .

70.1 Los honorarios de los alguaciles son fijados por la vía reglamentaria. Los alguaciles contratados por el interés particular de las partes, corren por cuenta de éstas.

70.2 En caso de domicilio desconocido o de domicilio en el extranjero, la notificación se rige por lo dispuesto en el derecho común.

Artículo 71: Publicidad Registral. Es la publicidad referida al inmueble, sus titulares y el estado jurídico del mismo. Los medios y efectos de esta publicidad se establecen en la presente ley.

TÍTULO IV
RECURSOS ANTE LA
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I
CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 72: Definición. Es el recurso mediante el cual se solicita la revisión, impugnación o revocación de un acto administrativo dictado por los órganos administrativos y técnicos de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como de los que se ejerzan contra las resoluciones administrativas de los Tribunales de Tierras. Este recurso sólo procede cuando el solicitante considere afectado alguno de sus derechos por una decisión emitida por los órganos administrativos de la jurisdicción y fundada en la interpretación de los reglamentos técnicos o normas complementarias de la presente ley.

Artículo 73: Competencia. El Tribunal de Tierras territorialmente competente es el encargado de conocer de este recurso.

Artículo 74: Plazo. El plazo para recurrir es de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de emisión del acto recurrido.

CAPÍTULO II CONTRA DECISIONES JURISDICCIONALES

Artículo 75: De la Apelación. Es el recurso mediante el cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal de Jurisdicción Original .

Artículo 76: Competencia. Es competente para conocer del recurso de apelación el Tribunal Superior de Tierras al que correspondiere el Tribunal de Jurisdicción Original, que la dictó.

76.1 El recurso de apelación se interpone ante la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente, mediante declaración de la parte o por escrito motivado, ya sea personalmente o mediante apoderado.

76.2 Puede interponer el recurso de apelación cualquiera que haya sido parte o interviniente en el proceso y que se considere afectado por la sentencia emitida, exceptuando los casos de saneamiento, en los que cualquier interesado puede incoar este recurso.

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 77: Plazo. El plazo para apelar es de un (1) mes, contado a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil.

CAPÍTULO III DE LA CASACIÓN

Artículo 78: Definición. El recurso de casación será interpuesto, instruido y juzgado, tanto en materia civil como en materia penal, conforme a las reglas de la Ley sobre Procedimiento de Casación. Sin embargo, no será necesario acompañar el memorial de casación con la copia de la sentencia recurrida, ni con los documentos justificativos del recurso, los cuales serán solamente enunciados en dicho memorial, de modo que el Secretario General de la Suprema Corte de Justicia los solicite sin demora del Secretario del Tribunal Inmobiliario, a fin de ser incluidos en el expediente del caso. Fallado el recurso, deberá el Secretario de la Suprema Corte de Justicia devolver los documentos al Secretario del Tribunal Inmobiliario que corresponda.

Artículo 79: Competencia. El recurso de casación es de la competencia exclusiva de la Suprema Corte de Justicia.

Artículo 80: Plazo. El plazo para recurrir en casación es de dos (2) meses, contados a partir de la

fecha de la notificación de la sentencia impugnada, por acto de alguacil.

Artículo 81: Casación con Envío. Se produce cuando la Suprema Corte de Justicia casa una sentencia y la envía a otro tribunal para conocer de los aspectos que hayan motivado la Casación.

81.1 En caso de casación con envío, el Tribunal Superior de Tierras de envío está obligado a acoger los puntos de derecho establecidos por la Suprema Corte de Justicia.

81.2 El Tribunal Superior de Tierras que conoce del envío debe ser del mismo grado que aquel que dictó la sentencia recurrida.

CAPÍTULO IV DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL

Artículo 82: Definición. Es la revisión de aquellas sentencias o resoluciones de la Jurisdicción Inmobiliaria, en las que se compruebe la comisión de un error puramente material. Todo dueño de terreno registrado u otro interesado en el mismo, así como el Abogado del Estado, el Director General de Mensuras Catastrales y los Registradores de Títulos, podrán solicitar, en cualquier tiempo, del Tribunal Superior de Tierras correspondiente, y éste podrá también ac-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

tuar de oficio, la revisión de la sentencia que ordenó el registro, cuando demuestre que en ella se ha cometido un error puramente material.

Artículo 83: Competencia. El tribunal competente para conocer de este recurso es el mismo tribunal que dictó la sentencia impugnada. Las decisiones y resoluciones emitidas por la vía administrativa son revisadas por la misma autoridad de las que emanan.

Artículo 84: Plazo. El recurso de revisión por error material puede ser interpuesto en cualquier tiempo, a partir de la fecha de la notificación de la decisión.

Artículo 85: Notificación. El pedimento para tales fines debe ser notificado previamente por acto de alguacil por el tribunal apoderado, a todos los titulares de derechos, cargas y gravámenes que afecten el inmueble de que se trata.

CAPÍTULO V DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE

Artículo 86: Definición. Es el recurso mediante el cual se impugna una sentencia que el interesado considera obtenida fraudulentamente durante el saneamiento.

86.1 La revisión por causa de fraude puede ser incoada por toda persona que se considere privada de un derecho inmobiliario, a causa de una sentencia obtenida fraudulentamente durante el saneamiento.

86.2 El objeto de este recurso es enmendar el perjuicio causado y no impide el ejercicio de la acción penal correspondiente.

86.3 En caso de haber sido traspasado el inmueble a un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, el recurso es inadmisibile.

86.4 En aquellos casos en que se compruebe el fraude, la sentencia debe ordenar el apoderamiento de un Tribunal de Jurisdicción Original para que conozca nuevamente del saneamiento.

Artículo 87: Competencia. El tribunal competente para conocer de este recurso es el Tribunal Superior de Tierras correspondiente al Tribunal de Jurisdicción Original que dictó la sentencia recurrida.

87.1 En caso de que la sentencia recurrida fuese dictada por un Tribunal Superior de Tierras, corresponde el conocimiento del recurso a otro Tribunal Superior de Tierras. En todos los casos, el mecanismo para evitar que el recurso sea conocido por diferentes Tribunales Superiores de Tierras al mismo tiempo será precisado en la vía reglamentaria.

87.2 Este recurso se interpone mediante escrito

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

motivado por ante la Secretaría General de la Jurisdicción Inmobiliaria competente.

Artículo 88: Plazo. El plazo para interponer este recurso es de un año (1) año, a partir de que la sentencia adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

Artículo 89: Notificación. La instancia para conocer de este recurso debe ser notificada previamente, por acto de alguacil, a las personas contra las cuales se dirija el mismo, así como a todo titular de algún derecho, carga o gravamen a que se refiere la sentencia impugnada en relación con el inmueble de que se trate.

89.1 La notificación a las partes estará a cargo del recurrente.

89.2 El Abogado del Estado debe ser notificado por el tribunal apoderado, para que intervenga como Ministerio Público en el proceso.

TÍTULO V
EL REGISTRO EN LA
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I
EL REGISTRO

Artículo 90: Documentos Registrables. Los documentos que se registran en los Registro de Títulos son los siguientes:

90.1 Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.

90.2 Los que impongan cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre los mismos.

90.3 Los que dispongan limitaciones administrativas y legales de carácter particular sobre inmuebles, tales como servidumbres, declaración de patrimonio cultural y otras que de alguna manera limitan o restringen la libertad de disposición sobre el inmueble.

90.4 Los derechos de los condómines sobre su unidad exclusiva, así como la parte proporcional en las áreas comunes.

Artículo 91: Efectos del Registro. El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude.

91.1 Se considera que el registro ha sido realizado cuando se emite el Certificado de Título o se asiente o inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro complementario correspondiente.

91.2 El orden de prioridad de las inscripciones se establece por la vía reglamentaria.

91.3 Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las Leyes de Aguas y Minas.

Artículo 92: Certificado de Título. El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo.

92.1 Los originales del Certificado de Título son custodiados por la Oficina de Registro de Títulos correspondiente.

92.2 Sobre el soporte del original del Certificado de Título no se registra ninguna inscripción ni

anotación, salvo las previstas expresamente en la presente ley y la vía reglamentaria.

92.3 Todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes deben ser incorporados en un registro complementario al Certificado de Título. Dicho registro acredita el estado jurídico del inmueble.

92.4 Los aspectos de forma se especifican por la vía reglamentaria.

Artículo 93: Duplicado del Certificado de Título. El Duplicado del Certificado de Título es una copia fiel del Certificado de Título.

93.1 Cuando se trate de un Certificado de Título que abarque porciones pertenecientes a distintos dueños, se expedirá a cada dueño un extracto del Certificado Original, con los datos esenciales del inmueble de que se trate.

93.2 El estado jurídico del inmueble y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos correspondiente.

93.3 Los aspectos de forma se especifican por la vía reglamentaria.

Artículo 94: Constancia de Registro de Derechos Reales Accesorios. A los titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales registradas se les entrega una copia del documento probatorio del dere-

cho, carga, gravamen o medida provisional, con la constancia de inscripción en el Registro de Títulos.

Artículo 95: Certificaciones de Registro de Acreedores. Los derechos reales accesorios, las cargas y gravámenes se acreditan mediante certificaciones de registro de acreedores emitidas por el Registro de Títulos. Estas certificaciones tienen fuerza ejecutoria y validez probatoria por ante todos los tribunales de la República Dominicana, durante el plazo de vigencia de las mismas, excepto cuando se demuestre que son contrarias a la realidad del registro.

Artículo 96: Discrepancia entre el Certificado de Título Original y el Duplicado. En caso de existir alguna discrepancia entre el Certificado de Título y el Duplicado, prevalece el Certificado de Título Original.

Artículo 97: Función Calificadora. En los actos posteriores al primer registro, corresponde al Registro de Títulos examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, de conformidad a lo establecido en la vía reglamentaria. El Registrador de Títulos no registrará actos contrarios a la ley y sus reglamentos.

Artículo 98: Inscripciones. Las inscripciones o anotaciones se producen a pedimento expreso de

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

parte interesada, no estando obligado el registrador a actuar de oficio. Las inscripciones y anotaciones ordenadas judicialmente deben ser solicitadas por el juez de la causa o la Secretaría del Tribunal apoderado.

Artículo 99: Bloqueo Registral. 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.

Artículo 100: Rectificación de Registros. Cuando la inexactitud en un registro proviene de un error puramente material cometido en la oficina del Registrador, éste lo rectifica de oficio o a solicitud de parte interesada.

100.1 Toda rectificación debe ser notificada por el Registrador de Títulos actuante, a los titulares y a quienes puedan verse afectados por la misma.

100.2 Ninguna rectificación puede afectar a terceros de buena fe que se hubiesen basado en los asientos del registro inexacto para su operación.

100.3 En ningún caso esta facultad de rectificar supone autorización para desnaturalizar, modificar o alterar los derechos registrados.

CAPITULO II LOS CONDOMINIOS

Artículo 101: Definición de Condominio. Es 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 de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes.

101.1 El terreno es esencialmente común y proindiviso de todos los condómines.

101.2 Los sectores o áreas comunes y proindivisas son inseparables de la propiedad exclusiva y no pueden ser transferidos ni gravados independientemente. La transferencia de la propiedad incluye, aunque no lo contemple el contrato, el derecho sobre las partes comunes que le corresponde.

101.3 Las cargas y gravámenes afectan sólo a las propiedades exclusivas.

101.4 Los edificios por construir o en proceso de construcción no pueden ser sometidos al régimen de condominio.

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

101.5 No se constituyen condominios sobre unidades de condominios ni nuevos condominios en inmuebles sujetos al régimen de condominio.

101.6 No se pueden constituir condominios sobre inmuebles amparados en constancias anotadas.

101.7 Los diferentes pisos de una edificación ubicada en terrenos registrados no pueden pertenecer a distintos propietarios si no están afectados al régimen de condominio.

101.8 En los casos de condominio, el Certificado de Título identifica la unidad exclusiva, la participación sobre las partes comunes y el terreno, y el número de votos que le corresponde a cada titular en las Asambleas de Condómines.

101.9 Se emitirá un Certificado de Título a nombre del consorcio de propietarios por las áreas comunes y un Certificado de Título por cada unidad exclusiva.

101.10 El privilegio que garantiza el pago de las cuotas de los gastos comunes del condominio, al que hace referencia la Ley de Condominios, tiene plena vigencia sin necesidad de estar inscrito en el Registro de Títulos correspondiente. El título ejecutivo de este privilegio es la ley misma, acompañada de los documentos establecidos para estos fines.

Artículo 102: Registro del Condominio. El condominio queda constituido, una vez inscrito en el Registro de Títulos correspondiente.



PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 103: Competencia para Asuntos Jurisdiccionales. El Tribunal de Jurisdicción Original es competente para conocer de todos los asuntos que se susciten en virtud de la Ley de Condominios relacionados con los derechos, cargas y gravámenes registrados, salvo lo dispuesto en el Artículo 101.10. Las contestaciones personales o pecuniarias ajenas al derecho real inmobiliario deben ser conocidas por los tribunales de derecho común, de acuerdo con la Ley de Condominios.

CAPÍTULO III PUBLICIDAD REGISTRAL

Artículo 104: Publicidad de la Información. La información contenida en los Registros de Títulos es pública para todo aquel interesado de conocer el estado jurídico del inmueble. La publicidad registral implica informes y consultas. Las precisiones al respecto son establecidas por la vía reglamentaria.

Artículo 105: Certificaciones. El estado jurídico de un inmueble y la libertad de disposición que sobre el mismo tiene el propietario se acredita en relación con terceros por las certificaciones que emite el Registro de Títulos. Sólo pueden expedirse certificaciones a solicitud del propietario o los propietarios del inmueble y a solicitud de jueces, representantes del Ministerio Públi-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

co y de titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales.

Artículo 106: Certificación con Reserva de Prioridad. A fin de garantizar un negocio jurídico sobre un inmueble registrado, el o los propietarios, los jueces y el Ministerio Público en ejercicio de sus funciones pueden solicitar una certificación del estado jurídico del inmueble con reserva de prioridad. Dicha Certificación tiene una vigencia no mayor de treinta (30) días.

106.1 Emitida la certificación y mientras esté vigente la misma, el estado jurídico informado no podrá ser modificado.

106.2 La solicitud de certificación debe indicar la transacción a realizar y el bloqueo registral sólo protege dicho negocio.

106.3 Vencido el plazo de vigencia de la certificación, sin que se hubiese inscrito la transacción 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 con que ingresaron a la Oficina de Registro de Títulos.

106.4 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 la misma.

106.5 Todas las precisiones con relación a estas Certificaciones, están establecidas por la vía reglamentaria.

CAPÍTULO IV INMUEBLES DEL DOMINIO PÚBLICO

Artículo 107: Definición. Son todos aquellos inmuebles destinados al uso público general y consagrados como dominio público por 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.

107.1 No es necesario emitir Certificados de Título sobre los inmuebles destinados al dominio público.

107.2 El dominio público es imprescriptible, inalienable, inembargable, y no procede el saneamiento sobre el mismo a favor de ninguna persona física o moral.

107.3 Corresponde al Estado la tutela, administración, conservación y protección del dominio público.

Artículo 108: Desafectación del Dominio Público. La desafectación del dominio público se hace exclusivamente por ley y tiene como objeto declarar el inmueble como dominio privado del Estado y ponerlo dentro del comercio.

TÍTULO VI MODIFICACIONES PARCELARIAS

CAPÍTULO I OPERACIONES DE MENSURA

Artículo 109: Régimen de Mensuras. Todo inmueble que se incorpora al registro por modificación de inmuebles registrados o por afectación al régimen de condominio, debe ser previamente determinado e individualizado mediante un acto de levantamiento parcelario ejecutado a tal efecto.

109.1 Los actos de levantamiento parcelario en general y las mensuras en particular son públicos y se ejecutan sobre la totalidad del inmueble involucrado.

109.2 Los actos de levantamiento parcelario tienen una vigencia no superior a veinte (20) años desde la fecha del registro, y deben ser actualizados previo a cualquier transferencia una vez vencido este plazo.

Artículo 110: Designación Catastral. Los inmuebles se identifican mediante una designación catastral que es otorgada por la Dirección Regional

de Mensuras Catastrales. La Dirección General de Mensuras Catastrales es quien define el formato y la asignación de la designación catastral.

Artículo 111: Profesionales Habilitados. Los actos de levantamiento parcelario son ejecutados por agrimensores y estos están sometidos al régimen establecido por la presente ley y el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Artículo 112: Procedimiento. La tramitación y aprobación de los actos de levantamiento parcelario se hace en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

112.1 El trámite se inicia ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, que mediante autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público para el acto solicitado.

112.2 Una vez aprobado el acto, si éste no es impugnado, es remitido al Registro de Títulos correspondiente para el registro de los inmuebles resultantes.

112.3 En los casos de impugnación se seguirá el procedimiento establecido en los recursos contra actuaciones administrativas previsto en la presente ley.

Artículo 113: Contrato de Mensura. Los conflictos derivados del contrato de mensura son de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria.

TÍTULO VII
INFRACCIONES EN
LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I
INFRACCIONES

Artículo 114: Infracciones en Materia Inmobiliaria. Las infracciones que se pueden cometer en la Jurisdicción Inmobiliaria son las mismas contempladas en el derecho común y conllevan las mismas sanciones.

Artículo 115: Particularidades de las Infracciones en Materia Inmobiliaria. En lo referente a las siguientes infracciones deben contemplarse, además de las características establecidas en el derecho común, las particularidades precisadas en relación con el carácter de especialidad de la Jurisdicción Inmobiliaria:

115.1 Delito de Audiencia: En lo que se refiere al delito de audiencia, se incluyen además, los descensos y audiencias celebradas en el terreno.

115.2 Perjurio: En lo que se refiere al perjurio,

incluye además, las declaraciones falsas a los Registradores de Títulos, y a los agrimensores cuando están investidos del carácter de oficial público.

115.3 Obstaculización de los Trabajos de Mensura. Cualquier persona que voluntariamente se niegue a proporcionar a los agrimensores que lleven a cabo una mensura catastral, los informes que les deben ser dados de acuerdo con esta ley y sus reglamentos, o que altere dichos informes o que en alguna forma impida u obstaculice los trabajos de mensura, o que destruya o remueva los avisos de mensura o los hitos colocados sobre el terreno, se castigará con una multa de RD\$500.00 a RD\$10,000.00 o prisión correccional de un mes a dos años, o ambas penas a la vez. El tribunal competente es el tribunal penal correspondiente.

115.4 Obstaculización de Medidas de Publicidad. Cualquier persona que voluntariamente destruya o impida la publicación de decisiones y/o resoluciones en las instalaciones de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, se castigará con una multa de RD\$500.00 a RD\$10,000.00 o prisión correccional de un mes a dos años, o ambas penas a la vez. El tribunal competente es la Jurisdicción Inmobiliaria en el que se ejecute el hecho.

Artículo 116: Tribunal Competente. El tribunal competente es el que se establece para cada caso en la vía ordinaria. Las sanciones penales impuestas

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

por las Jurisdicciones Inmobiliarias deben ser ejecutadas por el Abogado del Estado. En cualquier caso el perjudicado puede iniciar los procedimientos previstos en el derecho común.

TÍTULO VIII
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I
GENERALES

Artículo 117: Tribunales Superiores de Tierras. Se crean los siguientes Tribunales Superiores de Tierras:

117.1 Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, con asiento en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, y jurisdicción territorial sobre el Distrito Nacional y sus departamentos y las provincias de Santo Domingo, Monte Plata y San Cristóbal.

117.2 Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, con asiento en la ciudad de Santiago de los Caballeros, y jurisdicción territorial sobre las provincias Dajabón, Espaillat, La Vega, Monseñor Nouel, Montecristi, Puerto Plata, Santiago, Santiago Rodríguez y Valverde.

117.3 Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con asiento en la ciudad de San Francisco de Macorís, y jurisdicción territorial sobre

las provincias Duarte, Salcedo, Samaná, Sánchez Ramírez y María Trinidad Sánchez.

117.4 Tribunal Superior de Tierras del Departamento Sur, con asiento en la ciudad de Azua de Compostela, y jurisdicción territorial sobre las provincias Azua, Bahoruco, Barahona, Elías Piña, Independencia, Pedernales, Peravia, San Juan de la Maguana y San José de Ocoa.

117.5 Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, con asiento en la ciudad de Santa Cruz del Seybo, y jurisdicción territorial sobre las provincias El Seybo, Hato Mayor, La Altagracia, La Romana y San Pedro de Macorís.

117.6 Los demás tribunales cuyo asiento y demarcaciones hasta llegar al número determinado por el artículo 6 de la presente ley, serán puestos en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo con las necesidades del sistema.

Artículo 118: Tribunales de Jurisdicción Original. Los actuales Tribunales de Jurisdicción Original, mantendrán la misma sede que le fuera asignada en el momento de su creación y su competencia territorial será determinada por la Suprema Corte de Justicia.

Artículo 119: Conflictos de Competencia Territorial. En caso de conflicto de competencia territorial entre dos Tribunales de Jurisdicción Ori-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

ginal adscritos a un mismo Tribunal Superior de Tierras, corresponde a este último resolver el conflicto de forma administrativa. En caso de conflicto de competencia territorial entre dos Tribunales de Jurisdicción Original adscritos a dos Tribunales Superiores de Tierras distintos, corresponde a la Suprema Corte de Justicia resolver el conflicto de forma administrativa. En caso de conflicto de competencia territorial entre dos Tribunales Superiores de Tierras, corresponde a la Suprema Corte de Justicia resolver el conflicto de forma administrativa.

Artículo 120: Régimen Disciplinario. Es el conjunto de medidas correctivas y sancionadoras que administran los órganos de esta Jurisdicción sobre sus funcionarios, relacionadas con el ámbito de acción de la misma, así como de las normas y criterios éticos atinentes al ejercicio público judicial, de conformidad con lo establecido por la vía reglamentaria, a tales fines. Los agrimensores y otros oficiales públicos al ejecutar trabajos en el ámbito de la Jurisdicción Inmobiliaria, bajo dependencia o supervisión de los órganos de la misma, son pasibles de las sanciones disciplinarias, que se aplicarán conforme al reglamento que las rija.

Artículo 121: Tasas de Servicios. La Suprema Corte de Justicia establecerá las tasas por los servi-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

cios que preste la Jurisdicción Inmobiliaria y estas serán fijadas por la vía reglamentaria.

Artículo 122: Competencia no Prevista. En todos los casos previstos en la presente ley y sus reglamentos donde se menciona la competencia territorial, se refiere a la ubicación física del inmueble de que se trate. En los casos de procesos de partición que comprendan varios inmuebles registrados situados en más de un territorio, estos se resolverán en el tribunal territorialmente competente correspondiente al lugar del fallecimiento del causante o de su última residencia en la República Dominicana.

Artículo 123: Contradicción en Levantamiento. En los casos en que hubiera contradicción entre dos o más actos de levantamiento parcelario relativos a la misma porción de terreno, primará aquel que haya sido ejecutado de conformidad con los principios y disposiciones de la presente ley y sus reglamentos. En todos los casos técnicamente procedentes, el último acto de levantamiento parcelario prevalece sobre los anteriores, salvo que se demuestre la falsedad o ilegalidad del último.

Artículo 124: Variación de la Superficie. La variación de la superficie producto de un levantamiento parcelario más preciso no da derecho a re-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

clamo por la diferencia. Salvo lo previsto en el Artículo 1622 del Código Civil.

Artículo 125: Caducidad de las Concesiones. A partir de la promulgación de la presente ley, caducan todas las concesiones de prioridad otorgadas. Si la mensura está en ejecución, el agrimensor tiene un plazo de noventa (90) días para presentar los trabajos de mensura a la Dirección General de Mensuras Catastrales, en caso contrario se ven afectadas por la caducidad establecida.

Artículo 126: Referencia a la Ley de Registro de Tierras. Toda referencia en relación con la Ley de Registro de Tierras se refiere a la presente Ley de Registro Inmobiliario.

Artículo 127: Referencia a Duplicados. Toda referencia que se haga a duplicados de acreedores o titulares de derechos reales accesorios, cargas y gravámenes en leyes y normas vigentes en la República Dominicana, deben interpretarse como que se refieren a las Certificaciones de Registro de Acreedores establecidas en el Artículo 95 de la presente ley.

Artículo 128: Referencia al Tribunal Superior de Tierras. Toda referencia al Tribunal Superior de Tierras, como primera instancia de un proceso judicial, hecha en alguna ley o norma de la República

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

Dominicana, debe considerarse como que se refiere al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Artículo 129: Referencia al Estado. Toda referencia al Estado o Estado dominicano hecha en la presente ley, se entiende como referida al Estado dominicano y sus instituciones centralizadas o descentralizadas.

Artículo 130: Referencia a la Persona. Toda referencia relativa a persona hecha en la presente ley, se entiende como referida a persona física o moral.

Artículo 131: Referencia a los Plazos. Todos los plazos contemplados en la presente ley se entienden contados en días calendario, salvo los casos en que la misma ley dispone lo contrario.

CAPITULO II SOBRE LOS REGLAMENTOS

Artículo 132: Facultad Reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia. La Suprema Corte de Justicia queda facultada para dictar los reglamentos requeridos para la aplicación y desarrollo de las previsiones contenidas en la presente ley.

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 133: Revisión Periódica de los Reglamentos. Los reglamentos para la aplicación de la presente ley, deben ser revisados con una periodicidad máxima de cinco (5) años.

**CAPÍTULO III
DEROGACIONES**

Artículo 134: la presente ley deroga expresamente la Ley No. 1542 de Registro de Tierras, de fecha 7 de noviembre de 1947 y sus modificaciones, excepto en lo que se refiere a impuestos, que seguirán vigentes hasta que la autoridad competente dicte las normas que las sustituyan, así como también modifica toda ley anterior o parte de la ley, disposición o decreto que le sea contrario. Asimismo, se deroga expresamente la Ley No. 267-98, de fecha 22 de julio de 1998, que crea cuatro Tribunales Superiores de Tierras y la Ley No. 203-01, de fecha 31 de diciembre de 2001, que crea una Cámara de Tierras en el Departamento Noreste.

Artículo 135: La presente ley deroga expresamente la Ley No. 404 (G.O. 9278 del 18 de octubre de 1972), y deroga los Artículos 23 y 34 de la Ley No. 5038, de Condominios (G.O. 8308 del 29 de noviembre de 1958).



PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 136: La presente ley deroga los Artículos 12 y 16 de la Ley No. 344 sobre Expropiación (G. O. 5951, del 31 de julio de 1943, modificada por las Leyes No. 700 de 1974, No. 486 de 1964 y No. 670 de 1965).

Artículo 137: La presente ley deroga el Decreto del Poder Ejecutivo No. 9655 (G.O. No. 5658, del 15 de febrero de 1954) referido al Reglamento General de Mensuras Catastrales y sus modificaciones.

CAPITULO IV MODIFICACIONES

Artículo 138: La presente ley modifica los Artículos Nos. 1, 2, 3, 10,19, 20, 24 y 33 de la Ley No. 5038 de Condominios (del 29 de noviembre de 1958), los que quedarán redactados como sigue:

138.1 Artículo 1: "Las distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública podrán ser de propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son propietarias indivisas de las partes comunes, de conformidad con el régimen establecido por esta Ley".

138.2 Artículo 2: "Para disfrutar del régimen de Condominio que establece esta ley, los sectores en que esté dividido el inmueble deberán tener sa-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

lida directa a la vía pública o por un paso común que los haga aprovechables de manera independiente”.

138.3 Artículo 3: “Cada titular es propietario de la unidad exclusiva que le corresponde y copropietario de los sectores comunes y del terreno. Los propietarios podrán extender o restringir el uso de sectores comunes y aun limitar el uso de algunos de ellos a los titulares de las unidades a las que sirven”.

138.4 Artículo 10: “El Consorcio de Propietarios podrá sustituir el reglamento existente o hacerle adiciones o modificaciones que serán obligatorias para todos los propietarios y sus causahabientes. Sin embargo, el reglamento o sus modificaciones, así como las convenciones excepcionales a que se refieren los Artículos 3, 4 y 8 no son obligatorias respecto de los causahabientes a título particular ni oponibles a los terceros sino después de haber sido registrado el reglamento y sus modificaciones en el Registro de Títulos correspondiente”.

138.5 Artículo 19: “La o las personas que desean afectar al presente Régimen de Condominio un inmueble, deberán registrar de acuerdo con la Ley de Registro Inmobiliario sus derechos en relación con el inmueble”.

138.6 Artículo 20: “La solicitud de registro será acompañada por el Reglamento de Copropiedad y un plano de división en condominio del inmueble”.

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

138.7 Artículo 24: "Se expedirá un Certificado de Título por cada unidad de Condominio en que se haya dividido el inmueble".

138.8 Artículo 33: "La comprobación de los avances garantizados por el privilegio establecido en el Artículo 18 y la fijación de las cuotas contributivas no pagadas, serán hechas por la Asamblea de los Condómines, mediante declaración preparada por el administrador, con los detalles y comprobantes correspondientes. El administrador lo comunicará por acto de alguacil al o a los condómines deudores. La copia del Acta, certificada por el administrador y legalizada por un Notario, constituirá título suficiente para solicitar el auto de embargo".

Artículo 139: La presente ley modifica el Artículo 3 de la Ley No. 596 (G.O. No. 5665 promulgada el 31 de octubre de 1941), referida a Venta Condicional de Inmuebles, el que quedará redactado como sigue:

139.1 Artículo 3: "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".

Artículo 140: La presente ley modifica el Artículo 12 de la Ley No. 1024 de Bien de Familia

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

(G.O. No. 4025, promulgada el 24 de octubre de 1928), modificada por la Ley No. 5610 (G. O. No. 8599, del 25 de agosto de 1961) para que rija de la manera siguiente:

140.1 Artículo 12: "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. En caso de que el beneficiario fuese una persona distinta del propietario registrado, se cancela el Certificado de Título, se emite uno nuevo y se asienta la nueva condición jurídica del inmueble en el registro complementario correspondiente".

Artículo 141: La presente ley modifica el Artículo 2 de la Ley No. 344 Sobre Expropiación (G. O. 5951, del 31 de julio de 1943, modificada por las Leyes No. 700 de 1974, No. 486 de 1964 y No. 670 de 1965), que queda redactado de la siguiente forma:

141.1 Artículo 2: "En caso de que no se llegue a un acuerdo sobre el valor de la propiedad que deba ser adquirida, el Estado, los municipios, o las partes perjudicadas en ausencia de acción del Estado, o el

Distrito Nacional por medio de sus representantes, debidamente autorizados, dirigirán una instancia al Juez de Primera Instancia competente o al Tribunal de Jurisdicción Original, según el caso, solicitando la expropiación de la misma y la fijación del precio correspondiente. En caso de que la expropiación afecte una parte del inmueble se debe acompañar a la instancia, el plano de subdivisión correspondiente donde se determine e identifique la parte expropiada; dicho plano debe ser aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y la parcela resultante no se registrará en la Oficina de Registro de Títulos hasta tanto el juez interviniente no ordene su registro. Una vez iniciado el proceso judicial por ante el Tribunal Inmobiliario, el juez debe ordenar la inscripción del proceso de expropiación en el registro complementario del inmueble. Párrafo: Una vez que la sentencia sea irrevocable, el juez interviniente debe ordenar el registro del o los inmuebles a nombre de quien corresponda”.

Artículo 142: La presente ley modifica el Artículo 17 de la Ley No. 91, del 12 de enero de 1983, que crea el Colegio de Abogados de la República Dominicana, incorporándose a los casos de excepción el proceso de saneamiento, contemplado en esta Ley de Registro Inmobiliario.

TÍTULO IX
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 143: Los casos que se encuentren inactivos en la Jurisdicción Inmobiliaria, por falta de interés de las partes, cuya última acción procesal se haya producido en un período igual o superior a tres años, contados a partir de la fecha de promulgación de la presente ley, tendrán un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para ser activados por los interesados de acuerdo a las vías procesales establecidas en la presente ley y sus reglamentos, de lo contrario caducarán de pleno derecho y serán archivados de forma definitiva. Este plazo puede ser ampliado por disposición de la Suprema Corte de Justicia.

Artículo 144: A partir de la promulgación de la presente ley se prohíbe la expedición de constancias anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las constancias emiti-

PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

das sobre inmuebles sometidos al régimen de Condominio. La Suprema Corte de Justicia determinará el proceso de titulación de los mismos, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Artículo 145: Puede aplicarse sobre inmuebles registrados las características y principios del proceso de saneamiento para depurar los derechos amparados en constancias anotadas. La Suprema Corte de Justicia debe reglamentar las condiciones de ejecución del presente artículo.

Artículo 146: La presente ley entrará en vigencia plena en un plazo no mayor de dos (2) años a partir de su promulgación. Dentro de este período la Suprema Corte de Justicia podrá disponer la entrada en vigencia parcial y progresiva de la misma.

Artículo 147: Hasta tanto se pongan en funcionamiento todos los Tribunales Superiores de Tierras, todo asunto que corresponda, de acuerdo a esta ley, a los Tribunales Superiores de Tierras del Departamento Sur y Departamento Este serán competencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; y los asuntos que correspondan, de acuerdo a esta ley, al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, serán competencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

Esta edición de mil (1,000) ejemplares del
Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario,
auspiciado por el Programa de Modernización de la
Jurisdicción de Tierras, de la Suprema Corte de Justicia,
se terminó de imprimir en el mes de noviembre de 2002,
en los talleres de Editora Búho.
Santo Domingo, República Dominicana.