



**REGLAMENTO GENERAL
DE LOS TRIBUNALES DE LA
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA**

**RESOLUCIÓN
NÚM. 787-2022**

Contenido

TITULO I.

DISPOSICIONES INICIALES 7

Artículo 1. Denominación. 7

Artículo 2. Objeto. 7

Artículo 3. De los Órganos de aplicación del Reglamento. 7

TITULO II.

DE LOS ÓRGANOS DE APLICACIÓN 8

CAPÍTULO I.

DE LOS TRIBUNALES SUPERIORES DE TIERRAS 8

Artículo 4. División. 8

Artículo 5. Organización. 8

Artículo 6. Designación. 8

Artículo 7. Derechos, deberes, prohibiciones e incompatibilidades. 9

Artículo 8. Competencia. 9

Artículo 9. Atribuciones del presidente del Tribunal Superior de Tierras. 9

Artículo 10. Sorteo y composición de las ternas. 10

Artículo 11. Ternas para el conocimiento de los expedientes. 11

Artículo 12. Responsabilidad de los jueces integrantes de las ternas. 11



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Artículo 13. Voto disidente.	11
Artículo 14. Voto salvado.	11
Artículo 15. Inclusión del voto disidente o salvado.	12
Artículo 16. Disponibilidad de jueces para terna.	12
Artículo 17. Sustitución de jueces que integran una terna.	12
Artículo 19. Atribuciones del presidente de sala.	12
Artículo 20. Atribuciones de los demás integrantes de la sala.	13
Artículo 21. Atribuciones del presidente de la terna.	14
Artículo 22. Atribuciones de los demás integrantes de la terna.	14

TITULO II.

DE LOS ÓRGANOS DE APLICACIÓN 8

CAPÍTULO II.

DE LOS TRIBUNALES DE JURISDICCIÓN ORIGINAL..... 15

Artículo 23. Definición.	15
Artículo 24. Puesta en funcionamiento.	15
Artículo 25. Organización.	15
Artículo 26. Designación.	17
Artículo 27. Deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades.	17
Artículo 28. Competencia.	17
Artículo 29. Competencia territorial.	17
Artículo 30. Sorteo de expedientes.	17
Artículo 31. Inmueble ubicado en dos demarcaciones territoriales.	18
Artículo 32. Inmuebles ubicados en demarcaciones territoriales diferentes.	18

**CAPÍTULO III.
DE LA SECRETARIA DE LOS DESPACHOS JUDICIALES.....18**

Artículo 33. Organización.	18
Artículo 34. Conformación.	19
Artículo 35. Políticas y procedimientos aplicables.	19
Artículo 36. Requisitos para ser secretario de un Despacho Judicial.	19
Artículo 37. Funciones.	19

**CAPÍTULO IV.
DE LOS ABOGADOS AYUDANTES.....20**

Artículo 38. Requisitos para ser abogado ayudante.	20
Artículo 39. Funciones.	21

**TÍTULO III.
PROCEDIMIENTOS GENERALES ANTE LOS TRIBUNALES DE LA
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA 21**

**CAPÍTULO I.
APODERAMIENTO DEL TRIBUNAL..... 21**

Artículo 40. Apoderamiento.	21
Artículo 41. Recepción del apoderamiento.	21
Artículo 42. Apoderamiento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.	22
Artículo 43. Demandas incidentales.	23
Artículo 44. Conformación del expediente.	23

**CAPÍTULO II.
PUBLICIDAD DE LAS ACTUACIONES Y DECISIONES.....24**

Artículo 45. Acceso a las actuaciones y decisiones.	24
Artículo 46. Medios de publicidad y notificación.	24
Artículo 47. Servicios complementarios de publicidad.	25



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Artículo 48. Notificación por acto de alguacil.	25
Artículo 49. Publicidad de las actuaciones y decisiones.	25
Artículo 50. Plazo para la publicidad de las decisiones en las instalaciones de los Tribunales.	26
Artículo 51. Medios para la publicación en las instalaciones del Tribunal.	26
Artículo 52. Publicidad del saneamiento.	26
Artículo 53. Medidas de publicidad complementarias en el saneamiento.	27
CAPÍTULO III.	
LA AUDIENCIA.....	28
Artículo 54. Definición.	28
Artículo 55. Fijación de audiencia.	28
Artículo 56. Definición de acta de audiencia.	28
Artículo 57. Instrumentación del acta de audiencia.	28
Artículo 58. Contenido del acta de audiencia.	29
Artículo 59. Copias del acta de audiencia.	30
Artículo 60. Desarrollo de las audiencias.	30
Artículo 61. Policía de la audiencia.	30
Artículo 62. Audiencias del proceso.	30
Artículo 63. Audiencia de sometimiento de pruebas.	31
Artículo 64. Plazo para la celebración de la audiencia de sometimiento de prueba.	31
Artículo 65. Pruebas inaccesibles.	31
Artículo 66. Admisibilidad de medios de prueba.	31
Artículo 67. Audiencia de fondo.	32
Artículo 68. Escritos justificativos de conclusiones.	33
Artículo 69. Conclusiones incidentales.	33
Artículo 70. Fallo del expediente.	33



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Artículo 71. Mora judicial.	33
Artículo 72. Formalidades de la audiencia para el saneamiento.	34
Artículo 73. Audiencias para el saneamiento.	34
Artículo 74. Participación en la audiencia de saneamiento.	34
Artículo 75. Celebración de la audiencia.	34
Artículo 76. Procedimiento.	34
Artículo 77. Celebración de las audiencias.	35
Artículo 78. Audiencias para el referimiento.	35

CAPÍTULO IV.

DE LAS PRUEBAS 35

Artículo 79. Prueba literal.	35
Artículo 80. Audición de testigos.	35
Artículo 81. Audiencia para la audición de testigos.	35
Artículo 82. Procedimiento para la audición de testigos.	35
Artículo 83. Testigos adicionales.	36
Artículo 84. Obligación del testigo.	36
Artículo 85. Conducencia del testigo.	36
Artículo 86. Declaraciones de los testigos.	36
Artículo 87. Facultad del juez o tribunal.	36
Artículo 88. Audición de testigo en el curso de medidas de instrucción.	37
Artículo 89. Realización de peritaje.	37

CAPÍTULO V.

DE LAS COSTAS 37

Artículo 90. Condenación en costas.	37
Artículo 91. Liquidación de las costas.	38

CAPÍTULO VI.	
DE LAS DECISIONES DE LOS TRIBUNALES DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA.....	38
Artículo 92. Decisiones.	38
Artículo 93. Sentencias.	38
Artículo 94. Ordenanzas.	38
Artículo 95. Autos.	38
Artículo 96. Resoluciones.	38
Artículo 97. Sentencias preparatorias o interlocutorias.	38
Artículo 98. Contenido de las decisiones.	39
Artículo 99. Requisitos de forma de las decisiones.	40
Artículo 100. Copias obligatorias.	40
Artículo 101. Expedición de copias a solicitud de parte.	40
Artículo 102. Ejecución de las decisiones.	41
CAPÍTULO VII.	
DESGLOSE DE DOCUMENTOS.....	42
Artículo 103. Documentos del expediente.	42
Artículo 104. Constancia de depósito.	42
Artículo 105. Desglose de documentos durante un proceso.	42
Artículo 106. Desglose de documentos una vez finalizado el proceso.	42
Artículo 107. Desglose de documentos en procesos administrativos.	43
Artículo 108. Desglose de documentos que sirven de base a operaciones registrales.	43
CAPÍTULO VIII.	
DE LOS PLAZOS PROCESALES.....	43
Artículo 109. Plazos.	43

**CAPÍTULO IX.
DE LA PERENCIÓN DE INSTANCIA**

Artículo 110. Archivo definitivo.	43
Artículo 111. Levantamiento de anotaciones.	43

**TÍTULO IV.
DE LOS PROCESOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA..... 44**

**CAPÍTULO I.
PROCESO JUDICIAL DEL SANEAMIENTO..... 44**

Artículo 112. Apoderamiento.	44
Artículo 113. Fijación de audiencia y medidas de publicidad.	44
Artículo 114. Abogado del Estado.	44
Artículo 115. De la reclamación.	45
Artículo 116. De la posesión.	45
Artículo 117. Prueba de la posesión.	45
Artículo 118. Del saneamiento litigioso.	46
Artículo 119. Depuración de derechos reclamados.	46
Artículo 120. Definición de mejora.	46
Artículo 121. Mejoras en el saneamiento.	46
Artículo 122. Mejoras a favor de terceros en el saneamiento.	47
Artículo 123. Mejoras a favor de terceros sobre inmuebles registrados.	47
Artículo 124. De la Modificación de los Planos en el Proceso Judicial del Saneamiento.	47
Artículo 125. Contribución al fondo de garantía.	48
Artículo 126. Anotación indicando la prescripción del recurso en revisión por causa de fraude.	48
Artículo 127. Ejecución de sentencia de saneamiento.	49
Artículo 128. Diferencias de área.	50

CAPÍTULO II.

LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS 51

Artículo 129. Instancia introductiva.	51
Artículo 130. Notificación de la demanda.	51
Artículo 131. Plazos para la notificación de la demanda.	51
Artículo 132. Publicidad.	51
Artículo 133. Defecto.	52
Artículo 134. Descargo puro y simple.	52
Artículo 135. Demandas temerarias y reparación de daños y perjuicios.	53

CAPÍTULO III.

PARTICIÓN DE INMUEBLES REGISTRADOS 53

Artículo 136. Definición.	53
Artículo 137. Competencia.	54
Artículo 138. Indivisión forzosa.	54
Artículo 139. Indivisión de un inmueble.	55
Artículo 140. Formas de partición en relación con el inmueble.	55
Artículo 141. Partición en naturaleza.	56
Artículo 142. Partición en numerario.	56
Artículo 143. Autonomía de la voluntad.	56
Artículo 144. Integridad del inmueble.	56
Artículo 145. Partición en naturaleza.	57
Artículo 146. Equivalencia patrimonial.	57
Artículo 147. Definición de partición amigable.	57
Artículo 148. Propuesta de partición amigable.	57
Artículo 149. Procedimiento para la partición amigable por división porcentual.	58
Artículo 150. Decisión del juez o tribunal.	58



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Artículo 151. Procedimiento.	59
Artículo 152. Decisión del juez o tribunal.	60
Artículo 153. Competencia de las acciones en partición litigiosa.	60
Artículo 154. Procedimiento de la partición litigiosa.	60
Artículo 155. Intervención de personas con interés legítimo dentro del proceso.	60
Artículo 156. Informe pericial.	60
Artículo 157. Caso de indivisión forzosa.	61
Artículo 158. Venta en pública subasta.	62
Artículo 159. Del pliego de condiciones.	62
Artículo 160. De las garantías para licitar.	62
Artículo 161. Instrumentación de edictos de publicidad de la venta.	62
Artículo 162. Sistema de plazos para los edictos y modalidad de publicidad.	62
Artículo 163. Citación a las partes interesadas para la audiencia de la subasta.	63
Artículo 164. Competencia del Tribunal apoderado.	63
Artículo 165. Apertura de la subasta.	63
Artículo 166. Mayor publicidad de la venta.	63
Artículo 167. Audiencia de pregones.	63
Artículo 168. Vista ante el notario público.	64
Artículo 169. Decisión de adjudicación.	64
Artículo 170. Falsa subasta.	64
Artículo 171. Puja ulterior.	64
Artículo 172. Distribución del precio.	64
Artículo 173. Ejecución de la decisión de adjudicación.	64
Artículo 174. Partición en naturaleza.	65
Artículo 175. Contenido de la decisión.	65

Artículo 176. Consignación de cargas, gravámenes y anotaciones provisionales.	66
CAPÍTULO IV.	
FONDO DE GARANTÍA DE INMUEBLES REGISTRADOS	66
Artículo 177. Conocimiento del caso.	66
Artículo 178. Procedimiento.	66
CAPÍTULO V.	
DESALOJO JUDICIAL DE INMUEBLES REGISTRADOS	67
Artículo 179. Desalojo judicial.	67
Artículo 180. Procedimiento para la demanda en desalojo.	67
CAPÍTULO VI.	
REFERIMIENTO	67
Artículo 181. Definición.	67
Artículo 182. Citación a días y horas habituales.	67
Artículo 183. Plazo para la citación.	68
Artículo 184. Ordenanza en referimiento.	68
Artículo 185. Recursos contra las ordenanzas.	68
Artículo 186. Facultades del presidente del Tribunal Superior de Tierras.	68
TÍTULO V.	
DE LOS RECURSOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA	69
CAPÍTULO I.	
RECURSOS CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS	69
Artículo 187. Actos Susceptibles de ser Recurridos.	69
Artículo 188. Objetivo y tribunal competente.	69
Artículo 189. Publicidad de la actuación.	69



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Artículo 190. Contenido de la solicitud de reconsideración.	69
Artículo 191. Actividad probatoria.	70
Artículo 192. Notificación a parte interesada.	70
Artículo 193. Procedimiento.	70
Artículo 194. Objetivo y tribunal competente.	71
Artículo 195. Habilitación del recurso jerárquico.	71
Artículo 196. Contenido del recurso jerárquico.	72
Artículo 197. Actividad probatoria.	72
Artículo 198. Notificación a parte interesada.	72
Artículo 199. Procedimiento.	72
Artículo 200. Objetivo y tribunal competente.	73
Artículo 201. Recursos jurisdiccionales contra resoluciones.	73
Artículo 202. Recursos jurisdiccionales contra actos de otros órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.	73
Artículo 203. Habilitación del recurso jurisdiccional.	74
Artículo 204. Contenido del recurso jurisdiccional.	74
Artículo 205. Actividad probatoria.	75
Artículo 206. Notificación a parte interesada.	75
Artículo 207. Procedimiento.	75
Art. 208. Publicidad del recurso jurisdiccional.	76

CAPÍTULO II.

RECURSO CONTRA DECISIONES JURISDICCIONALES..... 76

Artículo 209. Definición de Decisiones Jurisdiccionales.	76
Artículo 210. Definición.	76
Artículo 211. Plazo de interposición.	77
Artículo 212. Plazos para la notificación recurso.	77

**CAPÍTULO III.
DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL..... 77**

Artículo 213. Definición de error puramente material.	77
Artículo 214. Competencia.	77
Artículo 215. Procedimiento.	77

**CAPÍTULO IV.
DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE 78**

**TITULO VI.
PROCEDIMIENTOS PARA LAS INFRACCIONES ANTE LA
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA 78**

Artículo 216. Procedimiento.	78
Artículo 217. Comunicación al Abogado del Estado.	78
Artículo 218. Delitos de audiencia.	78
Artículo 219. Policía de la audiencia.	78
Artículo 220. Delitos en audiencia.	79
Artículo 221. Infracciones penales según la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005.	79
Artículo 222. Funciones del Abogado del Estado.	79
Artículo 223. Etapas de investigación e intermedia del proceso.	79
Artículo 224. Etapa de juicio.	80
Artículo 225. Recurso de apelación.	80
Artículo 226. Disposición general.	81

**TITULO VII.
DE LOS METODOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE DISPUTAS**

**CAPÍTULO I.
DE LA CONCILIACIÓN Y DE LA MEDIACIÓN81**

Artículo 227. Conciliación.	81
----------------------------------	----



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Artículo 228. Mediación.	81
Artículo 229. Ámbito de aplicación.	81
Artículo 230. Modalidades.	82
Artículo 231. Conciliación o mediación sin previo apoderamiento judicial.	82
Artículo 232. Conciliación o mediación posterior a un apoderamiento judicial.	82
TÍTULO VIII.	
DISPOSICIONES FINALES	83
Artículo 233. Oportunidad para promover la conciliación.	83
Artículo 234. Carácter supletorio.	83
Artículo 235. Aplicación.	83
Artículo 236. Entrada en vigencia.	83
Artículo 237. Derogaciones.	84

Resolución núm. 787-2022

**Que establece el Reglamento General de los
Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.**

Dios, Patria y Libertad **República Dominicana**

En nombre de la República, El Pleno de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por su presidente Luis Henry Molina Peña, los magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Primer Sustituto de Presidente, Pilar Jiménez Ortiz, Segunda Sustituta de Presidente, Francisco Antonio Jerez Mena, Fran Euclides Soto Sánchez, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Justiniano Montero Montero, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico, Napoleón Ricardo Estévez Lavandier, Samuel Amaury Arias Arzeno, Moisés Alfredo Ferrer Landrón y Francisco Antonio Ortega Polanco; con la asistencia de César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, a los veintisiete (27) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), años 179° de la independencia y 160° de la Restauración, dicta en Cámara de Consejo la siguiente Resolución:

VISTOS (AS):

la Constitución de la República Dominicana proclamada el 13 de junio de 2015;

el Código Civil de la República Dominicana;

el Código Procesal Civil de la República Dominicana;

el Código Penal de la República Dominicana;

el Código Procesal Penal de la República Dominicana;

la Ley núm. 821-27, de Organización Judicial y sus modificaciones, del 21 de noviembre de 1927, G.O. núm. 3921;

la Ley núm. 3925-54, sobre Pesas y Medidas, del 17 de septiembre de 1954, G.O. núm. 7761;

la Ley núm. 5038-58, que instituye un Sistema Especial para la Propiedad, por Pisos o Departamentos, del 21 de noviembre de 1958, G.O. núm. 8308;

la Ley núm. 834-78, que abroga y modifica ciertas disposiciones en materia de procedimiento civil y hace suyas las más recientes y avanzadas reformas del Código de Procedimiento Civil Francés, del 15 de julio de 1978, G.O. núm. 9478;

la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, G.O. núm. 9818;

la Ley núm. 50-00, del 26 de julio de 2000, G.O. núm. 10052, que modificó la Ley núm. 248 de 1981, que a la vez modificó la Ley núm. 821, de 1927, sobre Organización Judicial.

la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, G.O. núm. 10316, modificada por la Ley núm. 51-07, del 23 de abril de 2007, G. O. núm. 10416, y sus reglamentos;

la Ley núm. 126-02, sobre el Comercio Electrónico, Documentos y Firmas Digitales, del 4 de septiembre 2002, y su Reglamento, G.O. núm. 10172;

la Ley núm. 28-11, del Consejo de Poder Judicial, del 20 de enero de 2011, y su Reglamento, G.O. núm. 10604;

la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, del 8 de agosto de 2013, G.O. núm. 10722;

la Ley núm. 172-13, que tiene por objeto la protección integral de los datos personales asentados en archivos, registros públicos, bancos de datos u otros medios técnicos de tratamiento de datos destinados a dar informes, sean estos públicos o privados, del 13 de diciembre de 2013, G.O. núm. 10737;

la ley núm. 339-22, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, del 21 de julio de 2022 y su Reglamento, G.O. núm. 11076;

el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, aprobado por el

Pleno de la Suprema Corte de Justicia por la Resolución núm. 1737-2007, del 12 de julio de 2007 y sus modificaciones;

el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 517-2007, del 22 de marzo de 2007, modificado por Resolución núm. 1737, del 12 de julio de 2007;

el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 3642-2016, del 15 de diciembre de 2016;

el Reglamento General sobre los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos en la República Dominicana, aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 2142-2018, del 19 de julio del año 2018;

la Sentencia del Tribunal Constitucional de la República Dominicana, TC/0268/20, de fecha 9 de diciembre 2020;

la Sentencia del Tribunal Constitucional de la República Dominicana, TC/0286/21, de fecha 14 de septiembre de 2021.

CONSIDERANDOS:

Considerando, que la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo de 2005, ha sido concebida como una ley marco, que se apoya en los reglamentos complementarios emitidos por la Suprema Corte de Justicia y en las leyes que la complementan.

Considerando, que la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo de 2005, en su principio VI y su artículo 122 establece la facultad reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia para dictar los reglamentos y normas complementarias requeridos para la aplicación y desarrollo de las previsiones contenidas en dicha ley, siendo esta facultad confirmada por el Tribunal Constitucional en las sentencias TC/0268/20, de fecha 9 de diciembre de 2020 y TC/0286/21, de fecha 14 de septiembre de 2021.

Considerando, que la facultad reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia se fundamenta en la necesidad de mantener la Ley núm.

108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, como un instrumento viable, actualizado, útil y eficaz.

Considerando, que se hace indispensable que las normas complementarias que se dicten en virtud de las disposiciones de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo de 2005, y sus reglamentos, constituyan un marco jurídico unitario, coherente y sistemático.

Considerando, que después de quince (15) años desde la promulgación de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, ha tenido lugar una evolución en las necesidades y requerimientos del sector inmobiliario, tanto en el ámbito normativo, como tecnológico, económico y social.

Considerando, que la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo de 2005, dispone *“el establecimiento de un marco normativo que contemple la utilización de nuevas tecnologías de la información 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”*.

Considerando, que se hace necesario consolidar y avanzar en el uso de las tecnologías de la información y la comunicación en los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria para facilitar el acceso a los servicios y responder a las demandas del sector, teniendo siempre en cuenta la seguridad jurídica y la garantía de los derechos.

Considerando, que se hace necesaria la revisión y adecuación de la normativa con la finalidad de adaptarla a los nuevos cambios y tendencias del derecho, buscando armonizar el marco jurídico actual y esclarecer situaciones ambiguas, sobreabundantes y llenar las lagunas existentes, dando respuestas a necesidades de las personas con relación a la solución de sus conflictos, así como garantizando y protegiendo los derechos de acuerdo con la Constitución y las leyes vigentes, para una debida administración de la justicia.

Por tales motivos,

LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

En uso de sus facultades legales

RESUELVE:

PRIMERO: APRUEBA el presente Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria:

REGLAMENTO GENERAL DE LOS TRIBUNALES DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

TITULO I. DISPOSICIONES INICIALES

Artículo 1. Denominación. El presente instrumento se denomina Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, complementa la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005; y es de aplicación general en todo el territorio de la República Dominicana.

Artículo 2. Objeto. Este reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y todas las actuaciones de su competencia, de conformidad con la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005 y las demás normas complementarias que le son aplicables.

Artículo 3. De los Órganos de aplicación del Reglamento. Los órganos de aplicación del presente reglamento son los tribunales superiores de tierras y los tribunales de jurisdicción original de la Jurisdicción Inmobiliaria, y, en la medida que corresponda, los demás órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

TITULO II. DE LOS ÓRGANOS DE APLICACIÓN

CAPÍTULO I. DE LOS TRIBUNALES SUPERIORES DE TIERRAS

Artículo 4. División. Los tribunales superiores de tierras son órganos judiciales que se encuentran divididos en cinco (5) departamentos, y tienen bajo su jurisdicción territorial a los demás jueces de las instancias que conforman su departamento. Cada tribunal superior de tierras está encabezado por un presidente. Puede ser dividido en salas, compuestas por no menos de tres (3) jueces, según lo requieran las necesidades para una mejor administración de justicia.

Artículo 5. Organización. Los tribunales superiores de tierras se organizan de la manera siguiente:

- a) Al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central le corresponden los asuntos relativos al Distrito Nacional, la provincia de Santo Domingo, Monte Plata y San Cristóbal;
- b) Al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte le corresponden los asuntos de las provincias de Santiago, La Vega, Monseñor Nouel, Espaillat, Valverde, Puerto Plata, Montecristi, Santiago Rodríguez y Dajabón;
- c) Al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste le corresponden los asuntos de las provincias: Samaná, María Trinidad Sánchez, Duarte, Sánchez Ramírez y Hermanas Mirabal;
- d) Al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, le corresponden las provincias de El Seibo, Hato Mayor, San Pedro de Macorís, La Romana, y La Altagracia;
- e) Al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Sur, le corresponderán los asuntos de las provincias de Peravia, Azua, San Juan de la Maguana, Barahona, Bahoruco, Independencia, San José de Ocoa, Pedernales y Elías Piña.

Artículo 6. Designación. Los jueces que integran los tribunales superiores de tierras son designados por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo con los requerimientos establecidos para los jueces de las

cortes de apelación en la Constitución de la República Dominicana y las demás normas inherentes a la organización judicial de la República Dominicana.

Artículo 7. Derechos, deberes, prohibiciones e incompatibilidades.

Los jueces designados en los tribunales superiores de tierras, en el ejercicio de sus funciones, están sujetos a los deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades establecidas en la Constitución de la República Dominicana, en las normas inherentes a la organización judicial de la República Dominicana, así como en las disposiciones de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, en sus normas complementarias y en sus reglamentos.

Artículo 8. 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 territorial, así como de los recursos administrativos especificados por la ley, de los recursos en revisión por error material contra los actos generados por ellos, y de los recursos en revisión por causa de fraude, y demás asuntos que pueda asignarles la ley.

Párrafo. Los conflictos de competencia entre tribunales superiores de tierras son resueltos según los mecanismos establecidos por la Suprema Corte de Justicia.

Artículo 9. Atribuciones del presidente del Tribunal Superior de Tierras. Además de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República Dominicana, las demás normas inherentes a la organización judicial de la República Dominicana, y de las que específicamente les asigna la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo de 2005, los presidentes de tribunales superiores de tierras tienen las funciones siguientes:

- a) Dirigir la operación jurídico-administrativa del Tribunal Superior de Tierras y supervisar los tribunales de jurisdicción original que les correspondan;
- b) Supervisar la Secretaría General del Despacho Judicial que preside;

- c) Designar los sustitutos temporales de jueces del Tribunal Superior de Tierras y de los tribunales de jurisdicción original, cuando así corresponda;
- d) Recomendar al Consejo del Poder Judicial la designación del juez Coordinador, responsable de la dirección de la Secretaría Común cuando se trate de localidades en las que exista más de una sala de un Tribunal de Jurisdicción Original;
- e) Colaborar con la Dirección General de Administración y Carrera Judicial en la evaluación de los jueces que correspondan a su jurisdicción territorial, de conformidad con lo establecido en las normas inherentes a la organización judicial de la República Dominicana;
- f) Conceder licencias a los jueces del Tribunal de Jurisdicción Original que no excedan de siete (7) días, por las causas establecidas en las normas inherentes a la organización judicial de la República Dominicana;
- g) Tiene las mismas atribuciones asignadas por el Derecho procesal común para los presidentes de Corte de Apelación, en materia de referimiento.

Artículo 10. Sorteo y composición de las ternas. Para conocimiento y decisión de los expedientes relacionados con los procesos de su competencia, el Tribunal Superior de Tierras, una vez apoderado, según el procedimiento legalmente establecido, se conforma en ternas, de acuerdo con los mecanismos de organización interna.

Párrafo I. La Secretaría del Tribunal realiza el sorteo para la asignación de los casos que no ameriten notificación de la instancia introductiva en un plazo no mayor de cinco (5) días a partir del depósito. Para los casos que ameriten notificación, el sorteo se realiza a partir de su depósito en un plazo no mayor de cinco (5) días, una vez transcurrido los diez (10) días para su notificación, bajo la coordinación y supervisión del presidente del Tribunal Superior de Tierras.

Párrafo II. El presidente del Tribunal Superior de Tierras puede integrarse a la lista de sorteo y formar parte de las ternas para el conocimiento y fallo de un proceso. Cuando el presidente del Tribunal Superior de Tierras integre una terna, la preside.

Párrafo III: Cuando el Tribunal Superior de Tierras se encuentre dividido en salas, habrá un Juez Presidente de Sala, quien preside las audiencias y realiza el sorteo de los expedientes para fallo, y dos jueces miembros.

Párrafo IV: Cuando el Tribunal Superior de Tierras no se encuentre dividido en salas, el Presidente del Tribunal organiza ternas para el conocimiento del caso, quedando a cargo del Presidente del Tribunal realizar el sorteo de los expedientes para fallo, estableciendo una terna fija a tales fines, siempre asistido de la Secretaría del Tribunal.

Párrafo V. En materia de referimiento la instrucción y fallo del expediente corresponde siempre a la misma terna.

Artículo 11. Ternas para el conocimiento de los expedientes. Cada terna está compuesta por un Juez Presidente, y otros dos (2) miembros, designados al momento del sorteo.

Párrafo I. Una vez integrada la terna para fallo del expediente, esta debe ser la misma que dicte la decisión.

Párrafo II. Los jueces que integran la terna fija no pueden ser removidos de ella más que por las razones de ausencia temporal o definitiva, por inhabilitación, renuncia, destitución, muerte, recusación, inhibición o por cualquier otro motivo que le impida el conocimiento del caso asignado.

Artículo 12. Responsabilidad de los jueces integrantes de las ternas. Los jueces integrantes de las ternas, para el conocimiento y fallo de los procesos, tienen a su cargo la celebración de las audiencias, así como la instrucción y fallo del proceso asignado.

Artículo 13. Voto disidente. Cuando uno de los jueces integrantes de la terna no esté de acuerdo con la decisión de la mayoría, consigna por escrito motivado su voto disidente, formulándolo para su incorporación a la decisión.

Artículo 14. Voto salvado. Cuando uno de los jueces integrantes de la terna esté de acuerdo con la decisión de la mayoría, sin compartir los motivos de la decisión adoptada, consigna por escrito motivado su voto salvado, formulándolo para su incorporación a la decisión.

Artículo 15. Inclusión del voto disidente o salvado. Los escritos motivados de los jueces que integran la terna con el voto disidente o salvado deben hacerse constar en la decisión.

Artículo 16. Disponibilidad de jueces para terna. Al momento de integrar nuevas ternas, el Secretario del Despacho Judicial correspondiente debe cerciorarse de aquellos jueces que se encuentran prestando servicio, para no designar a un juez que no se encuentre disponible, siempre bajo la supervisión del juez Presidente.

Artículo 17. Sustitución de jueces que integran una terna. Una vez integrada la terna, sea esta provisional o fija, si uno o más de los jueces que la componen no estuviese(n) disponible(s) por cualquier causa justificada, es (son) sustituido(s) temporal o definitivamente mediante auto dictado por el presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente.

Artículo 18. Firma de las decisiones. Las sentencias, ordenanzas, resoluciones y autos que emita la terna designada para la solución del expediente deben, ser firmadas por los tres jueces que la conforman en dos originales, uno para que repose en el expediente y uno para el protocolo del Tribunal. Cada página es sellada y rubricada en ambos lados, por cada uno de los jueces. La expedición al público se hace en copia simple o certificada por la Secretaría, a solicitud de parte.

Párrafo. Las sentencias, ordenanzas, resoluciones y autos que emita la terna designada pueden ser firmados digitalmente, tomando en cuenta para su validez los requisitos establecidos por la ley y las normas correspondientes que habilitan y regulan el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, debiendo acreditar la firma la calidad del juez , siendo llevado el protocolo digitalmente.

Artículo 19. Atribuciones del presidente de sala. Son atribuciones del juez Presidente de Sala:

- a) Presidir y llevar la policía de las audiencias relativas al proceso de que se trate;
- b) Dar seguimiento de los procesos a su cargo;
- c) Coordinar con los demás integrantes de la terna el conocimiento y fallo del proceso;

- d) Convocar y presidir las reuniones de los integrantes de la terna para el estudio, deliberación y análisis del caso, las que pueden ser celebradas por vía telemática;
- e) Sortear entre sus pares los expedientes para elaboración de los proyectos de sentencias, de manera equitativa;
- f) En caso de ser el juez ponente, redactar el proyecto de decisión del caso, basado en la opinión mayoritaria de los integrantes de la terna, el cual debe ser elaborado en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles a partir de que el expediente esté en estado de fallo, y remitir el proyecto de decisión a los demás integrantes de la terna para su opinión;
- g) En caso de no ser el juez ponente, estudiar el proyecto de sentencia remitido por el juez ponente asignado para su fallo, y emitir su opinión por escrito motivado en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de su recepción.
- h) En caso de voto disidente o salvado, formularlo para ser incorporado a la decisión final.

Artículo 20. Atribuciones de los demás integrantes de la sala.

Son atribuciones y deberes de los integrantes de la sala:

- a) Asistir puntualmente a las audiencias;
- b) Estudiar el expediente de manera individual y conjunta;
- c) Asistir a las reuniones que fueren necesarias para el conocimiento y fallo del expediente, las que pueden ser celebradas por vía telemática;
- d) En caso de ser el juez ponente, redactar el proyecto de decisión del caso, basado en la opinión mayoritaria de los integrantes de la terna, el cual debe ser elaborado en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles a partir de que el expediente esté en estado de fallo, y remitir el proyecto de decisión a los demás integrantes de la terna para su opinión;
- e) En caso de no ser el juez ponente, estudiar el proyecto de sentencia remitido por el juez ponente y emitir su opinión por escrito motivado en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de su recepción;

- f) En caso de voto disidente o salvado, formularlo para incorporarlo a la decisión final.

Artículo 21. Atribuciones del presidente de la terna. Son atribuciones del juez que preside la terna:

- a) Presidir y llevar la policía de las audiencias relativas al proceso de que se trate;
- b) Dar seguimiento al proceso a su cargo;
- c) Coordinar con los demás integrantes de la terna el conocimiento y fallo del proceso;
- d) Convocar y presidir las reuniones de los integrantes de la terna para el estudio, deliberación y análisis del caso, las que pueden ser celebradas por vía telemática;
- e) Redactar el proyecto de decisión del caso, en calidad de juez ponente, basado en la opinión mayoritaria de los integrantes de la terna, el cual debe ser elaborado en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles a partir de que el expediente esté en estado de fallo;
- f) Remitir el proyecto de decisión a los demás integrantes de la terna para su opinión;
- g) En caso de voto disidente o salvado, formularlo para incorporarlo a la decisión final.

Artículo 22. Atribuciones de los demás integrantes de la terna. Son atribuciones y deberes de los integrantes de la terna:

- a) Asistir puntualmente a las audiencias;
- b) Estudiar el expediente de manera individual y conjunta;
- c) Asistir a las reuniones que fueren necesarias para el conocimiento y fallo del expediente, las que pueden ser celebradas por vía telemática;
- d) Estudiar el proyecto de sentencia remitido por el juez que preside la terna y emitir su opinión por escrito motivado en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de su recepción;
- e) En caso de voto disidente o salvado, formularlo para incorporarlo a la decisión final.

CAPÍTULO II. DE LOS TRIBUNALES DE JURISDICCIÓN ORIGINAL

Artículo 23. Definición. Los tribunales de jurisdicción original son tribunales unipersonales conformados por un Juez de Jurisdicción Original, y constituyen el primer grado de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo. Todo Tribunal de Jurisdicción Original está adscrito y comprendido dentro de la jurisdicción territorial de un Tribunal Superior de Tierras, y goza de plenitud de jurisdicción.

Artículo 24. Puesta en funcionamiento. La Suprema Corte de Justicia, tomando en consideración las necesidades del sistema, puede poner en funcionamiento en una misma demarcación territorial, tantos tribunales de jurisdicción original o salas como considere necesarios.

Artículo 25. Organización. La competencia territorial de los tribunales de jurisdicción original, para conocer de los asuntos sometidos a su consideración, es la siguiente:

- a) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en el Distrito Nacional, los asuntos relativos a los inmuebles ubicados en el Distrito Nacional y a la Provincia de Santo Domingo.
- b) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad San Cristóbal, los asuntos relativos a la Provincia San Cristóbal.
- c) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Monte Plata, los asuntos relativos a la Provincia Monte Plata.
- d) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad San Pedro de Macorís, los asuntos relativos a las Provincias San Pedro de Macorís y La Romana.
- e) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad El Seibo, los asuntos relativos a las Provincias El Seibo y Hato Mayor.
- f) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Higüey, los asuntos relativos a la Provincia La Altagracia.
- g) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Baní, los asuntos relativos a las Provincias Peravia y San José de Ocoa.

- h) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Moca, los asuntos relativos a la Provincia Espaillat.
- i) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad San Francisco de Macorís, los asuntos relativos a la Provincia Duarte.
- j) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Nagua, los asuntos relativos a la Provincia María Trinidad Sánchez.
- k) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Compostela de Azua, los asuntos relativos a la Provincia Compostela de Azua.
- l) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad San Juan de la Maguana, los asuntos relativos a las Provincias San Juan de la Maguana y Elías Piña.
- m) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Barahona, los asuntos relativos a las Provincias Barahona, Independencia y Pedernales.
- n) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Neiba los asuntos relativos a la Provincia Bahoruco.
- ñ) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Santiago de los Caballeros, los asuntos relativos a la Provincia Santiago.
- o) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Salcedo, los asuntos relativos a la Provincia Hermanas Mirabal.
- p) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad La Vega, los asuntos relativos a la Provincia La Vega.
- q) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Bonao, los asuntos relativos a la Provincia Monseñor Nouel.
- r) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Santa Bárbara de Samaná, los asuntos relativos a la Provincia Samaná.
- s) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Cotuí, los asuntos relativos a la Provincia Sánchez Ramírez.
- t) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Mao, los asuntos relativos a la Provincia Valverde.

- u) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad San Felipe de Puerto Plata, los asuntos relativos a la Provincia Puerto Plata.
- v) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad San Fernando de Monte Cristi, los asuntos relativos a la Provincia Monte Cristi.
- w) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad San Ignacio de Sabaneta, los asuntos relativos a la Provincia Santiago Rodríguez.
- x) Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad Dajabón, los asuntos relativos a la Provincia Dajabón.

Artículo 26. Designación. Los jueces que integran los tribunales de jurisdicción original son designados por la Suprema Corte de Justicia, de acuerdo con los requerimientos establecidos para los jueces de Primera Instancia en la Constitución de la República Dominicana y las demás normas inherentes a la organización judicial de la República Dominicana.

Artículo 27. Deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades. Los jueces designados en los tribunales de jurisdicción original, en el ejercicio de sus funciones, están sujetos a los deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades establecidas en la Constitución de la República Dominicana, en las normas inherentes a la organización judicial de la República Dominicana, así como en las disposiciones de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, en sus normas complementarias y en sus reglamentos.

Artículo 28. Competencia. Los tribunales de jurisdicción original conocen en primer grado de todos los asuntos de carácter administrativo o contencioso que les sean sometidos por las partes y que sean de su competencia.

Artículo 29. Competencia territorial. La competencia territorial de los tribunales de jurisdicción original se determina por la ubicación física del inmueble objeto del proceso.

Artículo 30. Sorteo de expedientes. En los casos en que exista más de una sala de Tribunal de Jurisdicción Original en la misma demarcación territorial, corresponde a la Secretaría Común

sortear aleatoriamente los expedientes, bajo la supervisión del juez Coordinador.

Artículo 31. Inmueble ubicado en dos demarcaciones territoriales. Cuando el terreno o inmueble objeto de la acción judicial se encuentre ubicado entre dos (2) demarcaciones territoriales, o en más de un distrito judicial, la parte interesada tiene la facultad de interponer la acción ante el Tribunal de Jurisdicción Original que estime conveniente.

Artículo 32. Inmuebles ubicados en demarcaciones territoriales diferentes. Cuando el objeto de la acción judicial involucre dos (2) o más inmuebles pertenecientes a demarcaciones territoriales diferentes, o a distritos judiciales diferentes, la parte interesada tiene la facultad de interponer la acción por ante el Tribunal de Jurisdicción Original que estime conveniente, sin perjuicio de las reglas relativas a las excepciones declinatorias de litispendencia y conexidad de Derecho procesal común.

CAPÍTULO III. DE LA SECRETARIA DE LOS DESPACHOS JUDICIALES

Artículo 33. Organización. La Secretaría de los Despachos Judiciales asiste a uno o varios despachos judiciales con las modalidades siguientes:

- a) Secretaría General, es la que asiste a cada Tribunal Superior de Tierras, y está a cargo de un Secretario General, bajo la supervisión del Presidente del Tribunal Superior de Tierras al que corresponda.
- b) Secretaría de los Tribunal de Jurisdicción Original, es la que asiste a un Tribunal de Jurisdicción Original, bajo la supervisión del juez Presidente del Tribunal de Jurisdicción Original a que corresponda.
- c) Secretaría Común, es la que asiste a más de un Tribunal de Jurisdicción Original, y está a cargo de un secretario, bajo la supervisión del juez Coordinador.

Párrafo I. Cuando haya un Tribunal Superior de Tierras y un Tribunal de Jurisdicción Original operando en una misma edificación, puede crearse una Secretaría Común que los asista simultáneamente.

Párrafo II. Son competencias del juez Coordinador:

- a) Supervisar las labores de apoderamiento de los tribunales de jurisdicción original divididos en salas;
- b) Asignar, por sorteo aleatorio, los expedientes entre los jueces que componen el Tribunal de Jurisdicción Original, por intermedio de la Secretaría Común;
- c) Conocer de las situaciones administrativas que se susciten entre los jueces de jurisdicción original en relación con la coordinación;
- d) Solucionar los aspectos administrativos en materia de apoderamientos y recepción de documentos entre empleados y usuarios externos del sistema;
- e) Cualquier otra función relacionada con la coordinación.

Artículo 34. Conformación. La Secretaría está conformada por el Secretario, sus delegados y el personal de apoyo, que puede variar según las necesidades del Tribunal a que corresponda.

Párrafo. Los delegados están facultados para asistir al Juez o tribunal en la fijación y celebración de las audiencias, con las mismas facultades y prerrogativas del Secretario.

Artículo 35. Políticas y procedimientos aplicables. El Secretario, sus delegados y el personal de apoyo que integra la Secretaría de los Despachos Judiciales, están sujetos a las políticas y procedimientos de la administración del personal establecidas por el Consejo del Poder Judicial para todos los empleados del Poder Judicial.

Artículo 36. Requisitos para ser secretario de un Despacho Judicial. Para ser Secretario de un despacho judicial de la Jurisdicción Inmobiliaria, se requiere el cumplimiento de las condiciones establecidas en la ley, y las definidas por el Consejo del Poder Judicial.

Artículo 37. Funciones. En adición a las funciones establecidas en la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005 y las leyes que regulan la organización judicial, la Secretaría de los Despachos Judiciales tiene las funciones siguientes:

- a) Publicar y comunicar las decisiones y resoluciones del Tribunal, en los medios y plazos establecidos en la ley y el presente reglamento;
- b) Dar ingreso y salida oportuna a los documentos relativos a expedientes del Tribunal;
- c) Recibir y tramitar las acciones y recursos interpuestos ante ella;
- d) Tramitar oportunamente cualquier actuación requerida por el Tribunal;
- e) Asistir al Tribunal en el conocimiento de las audiencias;
- f) Ofrecer la debida información a los usuarios sobre los procesos judiciales o administrativos del Tribunal;
- g) Emitir las certificaciones sobre actuaciones del Tribunal, bajo la supervisión del juez correspondiente;
- h) Gestionar las notificaciones y publicaciones del Tribunal de forma oportuna, respetando los procedimientos definidos para estos propósitos;
- i) Registrar los datos pertinentes a las operaciones del Tribunal, para estadísticas y control de gestión;
- j) Realizar el sorteo aleatorio de los expedientes para elegir la terna de los jueces que integrarán el Tribunal Superior de Tierras, cuando así proceda, bajo la supervisión del juez correspondiente;
- k) Realizar el sorteo aleatorio y equitativo de los expedientes para asignarlos al Tribunal de Jurisdicción Original, cuando así proceda, bajo la supervisión del juez correspondiente;
- l) Realizar aquellas otras funciones que sean propias de su cargo.

CAPÍTULO IV. DE LOS ABOGADOS AYUDANTES

Artículo 38. Requisitos para ser abogado ayudante. Para ser Abogado Ayudante de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se requiere el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa aplicable y las definidas por el Consejo del Poder Judicial.

Artículo 39. Funciones. Las funciones de los abogados ayudantes dentro de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son las siguientes:

- a) Analizar jurídicamente los casos que les sean asignados;
- b) Realizar consultas e investigaciones de carácter jurídico encomendadas por uno o más jueces;
- c) Realizar aquellas otras funciones que sean propias de su cargo.

TÍTULO III. PROCEDIMIENTOS GENERALES ANTE LOS TRIBUNALES DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I. APODERAMIENTO DEL TRIBUNAL

Artículo 40. Apoderamiento. Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se apoderan mediante instancia introductiva depositada en la Secretaría del Tribunal correspondiente, sea en materia contenciosa o administrativa.

Párrafo. También se apoderan de forma indirecta mediante oficio remitido por los órganos que componen la Jurisdicción Inmobiliaria en los casos establecidos por la ley; por efecto de las sentencias que pronuncien envío o declinatoria hacia esta jurisdicción, y mediante acto de alguacil en materia de referimiento.

Artículo 41. Recepción del apoderamiento. La Secretaría de los Despachos Judiciales de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria es la unidad responsable de recibir los apoderamientos, registrarlos, dar constancia de su recepción a quien lo haya presentado y realizar el sorteo de los expedientes, bajo la supervisión del juez correspondiente, sin perjuicio de las demás atribuciones que le asigna la ley y demás disposiciones normativas.

Párrafo. La recepción de la documentación para el apoderamiento del Tribunal puede ser realizada de manera física o digital, por las vías

telemáticas o medios digitales definidos por el Poder Judicial, acorde con la normativa aplicable.

Artículo 42. Apoderamiento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, en cualquiera de sus instancias, se apoderan con el depósito de la instancia introductiva de la acción o del recurso o el apoderamiento administrativo, salvo indicación contraria de la ley, la cual debe cumplir las condiciones siguientes:

- a) Presentarse en forma escrita, firmada por el interesado o su representante legal, si lo hubiere;
- b) Contener los datos generales que permitan identificar e individualizar al interesado o a su representante legal (nombre, número de cédula de identidad y electoral o documento de identidad, nacionalidad, domicilio, estado civil, minoridad o mayoría de edad, número de teléfono, correo electrónico), si lo hubiere;
- c) Describir la acción o recurso que se interpone, el fundamento legal y las pruebas de que dispone para sustentar su pretensión, debiendo anexarlas;
- d) Especificar el o los inmuebles involucrados, indicando su designación catastral y matrícula, si la tuviere, y en caso de estar amparado el derecho de propiedad por constancias anotadas, indicar además, de ser posible, la extensión superficial de la porción y el (los) propietario(s), o supuesto(s) propietario(s), a quien(es) corresponde(n);
- e) Identificar la decisión impugnada contra la cual se incoa el recurso, cuando así corresponda;
- f) Llevar anexo los documentos adicionales que sean necesarios y requeridos para conocer del caso, según su naturaleza.

Párrafo I. En caso de que la instancia introductiva sea firmada electrónicamente, la validez de las firmas está condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos por las leyes y normas aplicables a la materia.

Párrafo II. Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria pueden ser apoderados, también, mediante oficio remitido por los demás órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, en los casos establecidos por la ley.

Artículo 43. Demandas incidentales. Las demandas incidentales, provengan de las partes o de terceros, se interponen por instancia motivada en los términos de este reglamento, en cuyo caso debe ser notificada a las partes o su representante legal, según sea el caso y acorde con el Derecho común, con anterioridad a la audiencia.

Párrafo I. Todos los demás aspectos relativos a las demandas incidentales, sean adicionales, reconconvencionales o en intervención, se rigen por el Derecho común.

Párrafo II. En atención al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, el juez o tribunal cuando verifique la existencia de titulares o beneficiarios de derechos reales, cargas, gravámenes o anotaciones provisionales que afecten al inmueble, puede ordenar la notificación a estos, para lo que en derecho corresponda.

Artículo 44. Conformación del expediente. El expediente se conforma con la instancia de apoderamiento depositada en el Tribunal, los demás documentos que la acompañen, y con cualquier otro documento relacionado depositado con posterioridad.

Párrafo I. Todo expediente se identifica con un número único, de acuerdo con la metodología establecida por el Poder Judicial.

Párrafo II. Todo documento que conforma un expediente es formalmente recibido en la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente, por las vías telemáticas o por los medios digitales definidos, de acuerdo con ley y normas que habilitan y regulan el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial. Asimismo, el juez o tribunal puede recibir, si lo considera de lugar, documentos y medios de pruebas que sean producidos en audiencia, lo que se hace constar en acta.

CAPÍTULO II. PUBLICIDAD DE LAS ACTUACIONES Y DECISIONES

Artículo 45. Acceso a las actuaciones y decisiones. Las actuaciones y decisiones de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son de acceso público en el tribunal que las emitieron, salvo que la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo de 2005, y sus reglamentos, lo establezca de otra manera.

Párrafo I. La publicidad de las decisiones corresponde a la Secretaría del Despacho Judicial de la cual emanan.

Párrafo II. La publicidad de los expedientes, actuaciones y decisiones judiciales, se hace tomando en consideración las leyes y normas aplicables a la protección de datos de carácter personal.

Artículo 46. Medios de publicidad y notificación. Los medios de publicidad y notificación de las actuaciones y decisiones de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son, entre otros, los siguientes:

- a) Notificación por acto instrumentado por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria.
- b) Toma de conocimiento con constancia escrita por parte del interesado o su representante legal ante la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente.
- c) La citación efectuada mediante sentencia dictada verbalmente para una nueva audiencia, tiene plena validez de convocatoria para las partes presentes y representadas, y no requiere ser complementada mediante ningún otro medio de notificación.
- d) Notificación y comunicación por medios telemáticos o digitales, aptos para avisos individuales, siempre que haya sido consentida previamente por la persona a ser informada de forma expresa, y acorde a la normativa vigente.
- e) Publicación en un periódico de circulación nacional.
- f) Avisos en las instalaciones del Ayuntamiento o del Juzgado de Paz del Municipio donde esté ubicado el inmueble involucrado.
- g) Publicación en la puerta del tribunal.
- h) Publicación mediante los medios digitales oficiales.

Párrafo. Los medios de publicidad escogidos por el juez o por parte interesada, pueden ser utilizados a discreción en cualquier etapa del proceso judicial o administrativo, siempre que se haga acorde al ordenamiento jurídico aplicable, y no entren en conflicto, ni sustituyan requerimientos especiales establecidos en la ley o en este reglamento.

Artículo 47. Servicios complementarios de publicidad. La Administración General de la Jurisdicción Inmobiliaria puede ofrecer, a las partes interesadas, servicios complementarios de información sobre actuaciones y decisiones de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, utilizando uno o varios de los medios de publicidad previamente definidos, bajo las condiciones establecidas para tales propósitos.

Artículo 48. Notificación por acto de alguacil. Se notifican por acto de alguacil:

- a) Actos introductorios de instancia, tales como demanda en litis sobre derechos registrados, demandas incidentales, en referimiento, en partición y determinación de herederos y revisión por causa de fraude, entre otros.
- b) Las citaciones, salvo las efectuadas mediante sentencia verbal, que vale citación para las partes presentes y representadas.
- c) Las decisiones de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, cuando corresponda.
- d) La instancia de desalojo judicial de inmuebles registrados.
- e) El inicio del proceso de saneamiento.
- f) Los recursos contra decisiones judiciales.
- g) Todas aquellas actuaciones que la ley establezca que deban ser notificados por acto de alguacil.

Artículo 49. Publicidad de las actuaciones y decisiones. Todas las actuaciones de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y las provenientes de alguna de las partes que requieran ser puestas en conocimiento de los involucrados de un proceso, pueden realizarse por cualquiera de los medios de publicidad mencionados, siempre que no se indique específicamente que deben ser notificadas por acto

de alguacil o que las partes hayan ofrecido su consentimiento expreso para ser notificados por otros medios.

Artículo 50. Plazo para la publicidad de las decisiones en las instalaciones de los Tribunales. Las decisiones deben publicarse en las instalaciones del Tribunal correspondiente o por medios digitales oficiales de la Jurisdicción Inmobiliaria, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y por un lapso de quince (15) días.

Artículo 51. Medios para la publicación en las instalaciones del Tribunal. La publicación en las instalaciones del Tribunal puede hacerse físicamente en un lugar visible destinado a tal fin, o mediante una publicación electrónica que pueda ser consultada desde sus instalaciones.

Párrafo. Independientemente de la publicidad que efectúa el Tribunal, la parte interesada o su apoderado debe concurrir a la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente para conocer la situación, los actos y las decisiones referentes a su caso.

PUBLICIDAD EN EL PROCESO DE SANEAMIENTO

Artículo 52. Publicidad del saneamiento. Dentro de los quince (15) días posteriores a su apoderamiento, el Tribunal de Jurisdicción Original, comunica a los reclamantes y al Abogado del Estado el auto de fijación de audiencia y su autorización para emplazar a comparecer.

Párrafo I. Dentro de los diez (10) días posteriores, contados a partir de la fecha de comunicación, la parte interesada debe publicar, a su cargo, un aviso en un periódico de circulación nacional y uno de circulación regional o local, cuando existiere, informando de la audiencia y emplazando a todo a quien pueda interesar. La descripción del inmueble reclamado debe contener los datos suficientes que permitan su ubicación, haciendo constar:

- 1) Nombre de la calle, número, sector, municipio y provincia en caso de inmuebles urbanos;
- 2) Nombre de la carretera o camino donde se encuentra el inmueble, sector, sección o paraje, municipio, provincia y distancia a la localidad más cercana, en caso de inmuebles rurales.

Párrafo II. Sin perjuicio de otras medidas de publicidad que pudiere ordenar la jurisdicción apoderada, el reclamante, una vez llevada a cabo la medida de publicidad prevista por la ley y este reglamento, procede a publicar una copia certificada del aviso de inicio del proceso judicial de saneamiento, informando la fecha de la audiencia y emplazando a todo a quien pueda interesar. Dicho aviso debe ser colocado en un lugar visible del terreno a sanear, en las instalaciones del Ayuntamiento y del Juzgado de Paz del municipio o de los municipios en que se encuentre dicho terreno, y en las instalaciones del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria competente, incluyendo los medios digitales oficiales de ésta, por lo menos quince (15) días antes de la fecha de la primera audiencia.

Párrafo III. La forma de probar el cumplimiento de las medidas de publicidad contempladas en el párrafo II del presente artículo, se realiza mediante proceso verbal instrumentado por alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria competente, o por certificaciones de los secretarios o encargados de los organismos indicados, sin perjuicio de cualquier otro medio de prueba.

Párrafo IV. El reclamante debe, igualmente, citar a los colindantes y partes interesadas identificadas en el proceso de mensura, por lo menos diez (10) días antes de la fecha de la primera audiencia.

Párrafo V. En caso de colindancia con el dominio privado del Estado, la notificación se realiza al ente u órgano correspondiente, cuyo representante ejerce la calidad de colindante. En caso de colindancia con el dominio público, se debe notificar al organismo que ejerce la función de control sobre él.

Artículo 53. Medidas de publicidad complementarias en el saneamiento. En la primera audiencia, el juez de Jurisdicción Original apoderado del saneamiento, previa comprobación del cumplimiento de las medidas de publicidad previstas, procede a instruir el proceso, según corresponda, u ordena cualquier otra medida que estime procedente para la garantía de la tutela judicial efectiva.

CAPÍTULO III. LA AUDIENCIA

Artículo 54. Definición. La audiencia constituye la etapa del proceso judicial mediante la cual el juez o tribunal escucha los alegatos, pretensiones y peticiones de las partes; recibe y toma conocimiento de las pruebas aportadas y decide sobre ellas.

Párrafo I. Todas las audiencias celebradas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son orales, públicas y contradictorias; pueden ser celebradas de manera presencial o virtual, de acuerdo con la ley y normas vigentes que habilitan y regulan el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial.

Párrafo II. En los procesos de saneamiento y deslinde, las audiencias deben ser realizadas de manera presencial. Excepcionalmente pueden ser conocidas virtualmente las medidas de instrucción que el juez o tribunal estime pertinentes.

Artículo 55. Fijación de audiencia. Sin perjuicio de lo que dispone este reglamento, según los días y fechas habilitados administrativamente, las audiencias son fijadas, a solicitud de parte interesada o excepcionalmente de oficio, por la jurisdicción competente, por simple auto del juez o tribunal apoderado.

Párrafo. Si el expediente se encontrare sobreesido o en espera del cumplimiento de alguna medida dictada por sentencia, la fijación de audiencia procede por autorización del juez apoderado.

ACTA DE AUDIENCIA

Artículo 56. Definición de acta de audiencia. El acta de audiencia es el documento en el que se deja constancia de la celebración de la audiencia y lo ocurrido en ella con relevancia para el Tribunal.

Párrafo. De toda audiencia celebrada por un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria se levanta un acta, que es un instrumento que da fe pública de lo sucedido en ella.

Artículo 57. Instrumentación del acta de audiencia. La instrumentación del acta de audiencia está a cargo del Secretario del

Despacho Judicial correspondiente, o de su delegado, mediante un procedimiento que asegure su transcripción fiel y eficiente.

Artículo 58. Contenido del acta de audiencia. El acta de audiencia debe contener, entre otras menciones:

- a) Datos del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria apoderado.
- b) Constitución del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria apoderado.
- c) Fecha, hora y lugar de la audiencia.
- d) Número del expediente.
- e) Naturaleza del caso a ser tratado.
- f) Datos del o de los inmuebles involucrados.
- g) Lista de partes interesadas, con sus generales.
- h) Lista de partes citadas, con sus generales.
- i) Lista y datos generales de los comparecientes y de sus representantes, así como de cualquier persona que intervenga en el proceso.
- j) Las actuaciones que el juez o tribunal ordene consignar por considerar que son relevantes para la solución del caso, a solicitud de parte o de oficio.
- k) Las conclusiones de las partes.
- l) Las preguntas formuladas y las respuestas dadas por los testigos, peritos y comparecientes.
- m) Los documentos nuevos depositados durante la audiencia.
- n) El inventario de pruebas presentadas en audiencia y depositadas por Secretaría.
- ñ) La decisión del juez o tribunal.
- o) La firma del juez .
- p) La firma del Secretario.
- q) La firma de los testigos, peritos y comparecientes sobre sus deposiciones.

Artículo 59. Copias del acta de audiencia. El acta de audiencia forma parte del expediente y de ella se expiden copias a solicitud de las partes. Puede también extenderse una copia del acta de audiencia a cualquier otra persona que probare tener interés legítimo en el caso, según el criterio del juez o tribunal.

Artículo 60. Desarrollo de las audiencias. La audiencia en los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se desarrolla de la forma siguiente:

- a) Se constituye el Tribunal y se declara la apertura de la audiencia por parte del juez o tribunal apoderado.
- b) Se ordena la lectura del auto de fijación de audiencia al alguacil, al Secretario o a su delegado.
- c) Se ordena la presentación de las calidades de las partes presentes o de sus representantes.
- d) Se autoriza la presentación de pruebas, medidas de instrucción o la apertura de los debates o la presentación de conclusiones.
- e) Se dispone el cierre de la audiencia por parte del juez o tribunal apoderado.

Artículo 61. Policía de la audiencia. En el desarrollo de toda audiencia, el juez o tribunal apoderado ordena a las partes o a sus representantes, expresarse con moderación y respeto, y al público, observar la compostura y el silencio debidos. Puede suspender el uso de la palabra en caso de desobediencia y reclamar el auxilio de la fuerza pública para hacer que se desaloje la sala de audiencias o el lugar donde ésta se desarrolle, para garantizar el mantenimiento del orden y la seguridad de los presentes.

Artículo 62. Audiencias del proceso. En aquellos procesos que no son de orden público sólo se celebran dos (2) audiencias: la audiencia de sometimiento de pruebas y la audiencia de fondo. La audiencia de sometimiento de prueba está destinada a la presentación y discusión de las pruebas, la solicitud de medidas de instrucción y cualquier otro pedimento incidental. La audiencia de fondo está destinada a la presentación de conclusiones al fondo.

Párrafo I. Las reglas relativas al momento de la presentación de los incidentes, se rige por el Derecho común.

Párrafo II. En caso de que las partes presentes estén de acuerdo, y las condiciones procesales estén dadas, el Tribunal puede, a solicitud de parte, concentrar en una sola vista la audiencia de sometimiento de prueba y la de fondo, dejando constancia en el acta de dicho acuerdo.

AUDIENCIA DE SOMETIMIENTO DE PRUEBAS

Artículo 63. Audiencia de sometimiento de pruebas. La audiencia de sometimiento de pruebas es la primera audiencia, y en ella las partes presentan las pruebas en que apoyan sus respectivas pretensiones, mediante un inventario con su descripción, al que se encuentran anexas, previo depósito vía Secretaría o la entrega de copias a la contraparte en la audiencia pública.

Párrafo. La citación para la primera audiencia, en los procesos de orden público o de interés privado, en que una parte no haya constituido abogado, debe realizarse mediando un plazo de, por lo menos, ocho (8) días francos. Si existe constitución de abogado, el plazo es de dos (2) días francos, acorde con el Derecho común.

Artículo 64. Plazo para la celebración de la audiencia de sometimiento de prueba. La audiencia de sometimiento de pruebas se celebra en un plazo no menor de veinticinco (25) ni mayor de sesenta (60) días posteriores al apoderamiento del juez o tribunal.

Artículo 65. Pruebas inaccesibles. En la audiencia de sometimiento de pruebas las partes, además de presentar el inventario escrito, comunican al Juez o tribunal aquellas pruebas que les hayan resultado inaccesibles, y que a su juicio deban ser ponderadas.

Párrafo I. Aquellas pruebas que, habiéndolas podido conseguir el interesado, no las haya obtenido por no realizar los trámites en el tiempo y forma requeridos, no se reputan inaccesibles.

Párrafo II. Cuando el Tribunal considere que a las partes les ha resultado difícil acceder a pruebas que deban ser ponderadas para la solución del caso, dispone las medidas que estime convenientes para su proveimiento.

Artículo 66. Admisibilidad de medios de prueba. La admisibilidad de los medios de prueba queda subordinada a que su producción y comunicación se realice en el tiempo y en la forma determinada por

este reglamento. El juez o tribunal aprecia, en cada caso, la utilidad y pertinencia de las pruebas presentadas.

Párrafo I. Las partes deben presentar e identificar las pruebas por lectura en la audiencia, con indicación puntual de los propósitos probatorios.

Párrafo II. La disposición que antecede se aplica sin perjuicio de que la jurisdicción para garantizar el derecho de defensa: 1) aplazare o reenviare el conocimiento del diferendo para otra audiencia, según su complejidad y las circunstancias procesales que lo justificaren; o 2) pudiere otorgar plazos adicionales a las partes para producir documentos que no hayan podido obtener antes de la discusión de las pruebas, por encontrarse en manos de terceros, y que éstos no los hayan facilitado a la parte interesada pese a requerimiento en tiempo hábil.

Párrafo III. Para la aplicación del numeral 2 del párrafo que antecede, es obligatorio que la parte que formula dicha solicitud haya identificado la prueba que le interesa producir, y en manos de quién se encontrare.

Párrafo IV. Si el juez o tribunal considera que a las partes les ha resultado difícil acceder a pruebas dirimentes, puede disponer las medidas que estime convenientes para su provisión, según las normas establecidas por el Derecho común para la producción forzosa de documentos, a pedimento del interesado.

Párrafo V. Si se tratare de un recurso de apelación, las partes pueden limitarse a señalar al Tribunal que harán uso de los mismos documentos depositados en primer grado, o parte de ellos, y presentan bajo inventario los nuevos documentos.

AUDIENCIA DE FONDO

Artículo 67. Audiencia de fondo. En la audiencia de fondo, la cual debe haber sido fijada por el Tribunal en la audiencia de sometimiento de pruebas, en un plazo no mayor de sesenta (60) días, el juez o tribunal intima a las partes para que presenten sus alegatos y depositen sus conclusiones escritas.

Artículo 68. Escritos justificativos de conclusiones. Presentadas las conclusiones, el Tribunal puede conceder un plazo no mayor de quince (15) días a las partes para justificar los motivos de sus respectivas conclusiones y depositarlos en la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente.

Párrafo I. Las partes, en los escritos justificativos, sólo deben desarrollar las conclusiones vertidas en audiencia.

Párrafo II. El depósito de los escritos justificativos de conclusiones puede ser realizado en soporte físico o digital y por las vías telemáticas o medios digitales definidos por el Poder Judicial, así como los escritos de réplica y contrarréplica.

Artículo 69. Conclusiones incidentales. En la medida en que las normas del Derecho común así lo permitan, en la audiencia de fondo se puede plantear conclusiones incidentales.

Párrafo. El Tribunal puede decidir en una sola sentencia sobre el fondo y los incidentes, mediante dispositivos distintos.

Artículo 70. Fallo del expediente. Un expediente queda en estado de ser fallado cuando las partes han concluido al fondo y han transcurrido los plazos otorgados para el depósito de escritos justificativos de conclusiones, cuando así proceda, teniendo el juez o tribunal sesenta (60) días para dictar una decisión.

Artículo 71. Mora judicial. Para solicitar la extensión del plazo establecido para el fallo de un expediente, el juez o tribunal debe presentar por escrito al presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente, una solicitud de prórroga de plazo, indicando las causas justificativas que le impiden fallarlo dentro del lapso establecido en la ley.

Párrafo I. La solicitud del juez o tribunal debe ser presentada por lo menos cinco (5) días antes del vencimiento del plazo legal.

Párrafo II. El presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente dispone de un plazo de cinco (5) días a partir de la recepción de la solicitud del juez o tribunal para dar respuesta por escrito y comunicarla al peticionario.

AUDIENCIA PARA EL PROCESO DE SANEAMIENTO

Artículo 72. Formalidades de la audiencia para el saneamiento.

En las audiencias para el proceso de saneamiento se deben cumplir todas las formalidades previstas para la celebración de las audiencias ante un Juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 73. Audiencias para el saneamiento. Con motivo del saneamiento el juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria puede celebrar las audiencias necesarias para instruir y decidir el caso.

Artículo 74. Participación en la audiencia de saneamiento. En las audiencias para el saneamiento puede participar toda persona, a título personal o por representante, que manifieste un interés, independientemente de que haya sido notificada o no, que su nombre figure en los avisos para el saneamiento o no.

Artículo 75. Celebración de la audiencia. Efectuada la publicidad correspondiente para el inicio del proceso judicial del saneamiento, el juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria apoderado puede proceder a la vista de la causa, y fallarlo independientemente de la comparecencia o no de los convocados.

AUDIENCIA PARA EL REFERIMIENTO

Artículo 76. Procedimiento. Las audiencias de referimientos se celebran conforme con el procedimiento de la Jurisdicción Inmobiliaria, sin perjuicio de las medidas y plazos propios de esta materia y de las previsiones establecidas por la ley.

Párrafo I. En los tribunales de jurisdicción original, el juez fija, mediante auto, el día habitual de los referimientos y lo da a conocer por los medios oficiales de la jurisdicción inmobiliaria, a principios de año.

Párrafo II. En los tribunales superiores de tierras, el presidente del Tribunal Superior de Tierras de cada departamento, mediante auto, fija el día habitual de los referimientos y lo da a conocer por los medios oficiales de la Jurisdicción Inmobiliaria, a principios de año.

Párrafo III. Previa fijación de audiencia o enrolamiento para el día habitual de los referimientos, la demanda en referimientos

es notificada a fecha fija, por acto de alguacil; sin perjuicio de las formalidades propias de los referimientos a hora fijada.

Artículo 77. Celebración de las audiencias. Las audiencias de referimiento son celebradas el día fijado por el juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria competente, para conocerlos.

Artículo 78. Audiencias para el referimiento. El referimiento se conoce, cuando exista acuerdo de partes, en una sola audiencia en la que se someten las pruebas y se concluye al fondo, salvo en los casos especificados por la ley, o cuando el juez o tribunal lo entendiere necesario, debiendo celebrarse la nueva audiencia dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días.

CAPÍTULO IV. DE LAS PRUEBAS

PRUEBA LITERAL

Artículo 79. Prueba literal. El juez o tribunal pondera las pruebas documentales sometidas por las partes, verificando sus aspectos de forma y fondo, así como su incidencia en la solución del caso.

PRUEBA TESTIMONIAL

Artículo 80. Audición de testigos. El Tribunal puede aceptar la audición de uno o varios testigos, de acuerdo con su relevancia en la solución del caso.

Artículo 81. Audiencia para la audición de testigos. La audición de testigos debe efectuarse en la audiencia de sometimiento de pruebas.

Artículo 82. Procedimiento para la audición de testigos. Sólo pueden ser oídos los testigos que figuren en la lista depositada con, por lo menos, cinco (5) días de anterioridad a la celebración de la audiencia de sometimiento de pruebas, en la Secretaría del Despacho Judicial, y notificada a la contraparte con dos (2) días de antelación a la celebración de la audiencia de sometimiento de pruebas.

Párrafo I. En cada lista se enuncian los nombres y apellidos, cédula de identidad y electoral o documento de identidad, profesión, domicilio y residencia de cada testigo, así como su calidad, relación con el caso y los hechos sobre los cuales declarará.

Párrafo II. El informativo testimonial puede ser ordenado por el tribunal apoderado, una vez escuchadas las pretensiones de las partes y, si lo juzga útil para la instrucción del proceso, fijando una audiencia a esos propósitos, salvo la posibilidad de ordenar el informativo de inmediato en la misma audiencia.

Artículo 83. Testigos adicionales. A petición de parte o de oficio, el juez o tribunal puede ordenar durante la audiencia de sometimiento de pruebas la citación de cualquier testigo adicional cuya declaración fuere necesaria, para que comparezca en el lugar, día y hora señalados en la citación.

Artículo 84. Obligación del testigo. En la citación de todo testigo se consigna, entre otros datos, la calidad en la que es citado; la obligación de ofrecer sus declaraciones bajo la fe del juramento o promesa de decir la verdad y sus implicaciones; la advertencia de que su no comparecencia en el lugar, fecha y hora en que ha sido citado puede dar lugar a su conducencia haciendo uso de la fuerza pública.

Artículo 85. Conducencia del testigo. Si el testigo oportunamente citado no compareciere, el juez o tribunal puede ordenar la conducencia haciendo uso de la fuerza pública por intermedio del Abogado del Estado, fijando fecha para una próxima audiencia; sin perjuicio de lo dispuesto por el Derecho común, cuando el testigo no pudiere comparecer por causa ajena a su voluntad.

Artículo 86. Declaraciones de los testigos. Las declaraciones de los testigos se prestan verbalmente ante el juez o tribunal y cada testigo puede ser interrogado con la suficiente amplitud y libertad para poner de manifiesto su exactitud y veracidad, con el fin de esclarecer todos los hechos importantes que se relacionaren con la cuestión.

Artículo 87. Facultad del juez o tribunal. El juez o tribunal tiene facultad para limitar y concretar las preguntas, para descartar cualquier pregunta en que se le insinúe al testigo la contestación, y puede solicitar al testigo que se limite a contestar con especificidad sobre lo preguntado.

Artículo 88. Audición de testigo en el curso de medidas de instrucción. El juez o tribunal puede, en ocasión de la ejecución de una medida de instrucción, oír a las personas cuya audición le parezca útil al esclarecimiento de la verdad.

PRUEBA PERICIAL

Artículo 89. Realización de peritaje. A petición de parte o de oficio, el juez o tribunal puede ordenar durante la audiencia de sometimiento de pruebas, la realización de cualquier peritaje o cualquier otra medida de instrucción que estime necesaria para el esclarecimiento del caso.

Párrafo I. La designación de todo perito está condicionada a la presentación previa de sus credenciales y de los títulos que lo acrediten como tal en la materia en cuestión, ante la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente.

Párrafo II. Para la designación y juramentación de un perito, el juez o tribunal debe cumplir los preceptos establecidos en el Derecho común.

Párrafo III. Si se tratare de una prueba técnica a cargo de agrimensores, ésta debe llevarse a cabo según al procedimiento establecido en el Reglamento General de Mensuras Catastrales y las disposiciones técnicas definidas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

CAPÍTULO V. DE LAS COSTAS

Artículo 90. Condenación en costas. En todo proceso judicial iniciado ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el juez o tribunal apoderado, condena a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento. La distracción y la compensación de las costas se rige por el Derecho común.

Párrafo. No hay condenaciones en costa en los procesos de saneamiento.

Artículo 91. Liquidación de las costas. La liquidación de las costas del proceso se rige por la legislación vigente en materia de costas y honorarios de los abogados.

CAPÍTULO VI. DE LAS DECISIONES DE LOS TRIBUNALES DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

Artículo 92. Decisiones. El juez o tribunal apoderado resuelve las controversias y peticiones que le son sometidas por decisiones, con la modalidad de sentencias, ordenanzas, autos o resoluciones.

Párrafo I. Las sentencias y las ordenanzas son emitidas al cierre de la audiencia o posteriormente, cuando el juez o tribunal se reserve el fallo una vez que el caso esté en estado de ser fallado.

Párrafo II. Las resoluciones y los autos son emitidas por el juez o tribunal en Cámara de Consejo.

Artículo 93. Sentencias. Las sentencias son las decisiones emitidas por el juez o tribunal con motivo de un proceso contradictorio o litigioso.

Artículo 94. Ordenanzas. Las ordenanzas son las decisiones emitidas por el juez o tribunal con motivo de un proceso de referimiento.

Artículo 95. Autos. Los autos son decisiones emitidas por el juez o tribunal con el propósito de facilitar o agilizar la solución del caso objeto de controversia.

Artículo 96. Resoluciones. Las resoluciones son las decisiones emitidas por el juez o tribunal con motivo de un proceso de carácter administrativo.

Párrafo. Las resoluciones emitidas por el juez o tribunal no tienen el carácter de la cosa juzgada.

Artículo 97. Sentencias preparatorias o interlocutorias. El juez o tribunal puede disponer, mediante sentencia preparatoria o interlocutoria, las medidas que considere pertinentes respecto del caso del que ha sido apoderado.

Párrafo. El juez o tribunal dicta las provisiones o instrucciones necesarias para la ejecución de las medidas adoptadas.

Artículo 98. Contenido de las decisiones. Todas las decisiones emanadas de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria deben contener:

- a) Número único del caso;
- b) Nombre del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria correspondiente;
- c) Nombre del juez que preside y de los jueces que integran el tribunal;
- d) Fecha de emisión de la decisión;
- e) Nombre de las partes y sus generales;
- f) Conclusiones de las partes;
- g) Enunciación de las pruebas documentales depositadas por las partes;
- h) Identificación del o de los inmuebles involucrados;
- i) Nombre del juez ponente, cuando aplique;
- j) Enunciación de la naturaleza del proceso al que corresponde la decisión;
- k) Relación de hechos;
- l) Relación de derecho y motivos jurídicos en que se funda;
- m) Dispositivo;
- n) Firma del juez que preside y de los jueces que integran el Tribunal;
- ñ) Incorporación de los votos disidentes o salvados con indicación del juez que lo emitió, cuando aplique;
- o) Firma del Secretario del Despacho Judicial correspondiente.

Párrafo. En toda decisión de un Juez o tribunal en la que se ordene la ejecución de una operación registral ante el Registro de Títulos, se consigna en su dispositivo que su ejecución está condicionada al pago de los impuestos correspondientes, si así procediere.

Artículo 99. Requisitos de forma de las decisiones. Toda decisión emanada de un Juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria debe estar debidamente sellada y rubricada por el juez o los jueces que conformen el Tribunal en cada una de sus páginas, debiendo estos, además, firmar su última página. Esta obligación también es válida para el Secretario del Despacho Judicial correspondiente, el cual conforma su protocolo con una copia y envía el original de la decisión al Archivo Central correspondiente.

Párrafo I. En el caso de que las decisiones fueran firmadas electrónicamente, no es necesario sellar y rubricar cada página, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos para su validez en la ley y las normas vigentes que habilitan y regulan el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, debiendo acreditar la firma, la calidad del juez o jueces firmantes, y garantizarse la inalterabilidad del contenido del documento firmado, pudiendo el protocolo llevarse digitalmente.

Párrafo II. Las copias de las decisiones pueden ser expedidas en soporte físico o digital, cumpliendo con la legislación y normativa vigente para su validez y los requerimientos establecidos por el Poder Judicial.

Artículo 100. Copias obligatorias. De toda decisión emanada de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se expiden las siguientes copias, dejando constancia de su entrega:

- a) Una para el protocolo de la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente.
- b) Una que reposa en el expediente correspondiente.
- c) Una para el Centro de Documentación Judicial, si lo hubiere.

Párrafo I. También se remiten copias certificadas a los Registros de Títulos y a las direcciones de mensuras catastrales, cuando la decisión contuviere mandato de ejecución a cargo de estos órganos.

Párrafo II. La remisión de las copias de las decisiones correspondientes se realiza dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento de los plazos de los recursos de lugar.

Artículo 101. Expedición de copias a solicitud de parte. La Secretaría del Despacho Judicial correspondiente puede expedir,

a solicitud de parte interesada, copias simples o certificadas de la decisión, a cada parte involucrada en el proceso o con interés en él.

Párrafo. En la expedición de las copias se toman en cuenta las leyes y normas aplicables a la protección de datos personales.

Artículo 102. Ejecución de las decisiones. El juez o tribunal que haya dictado una decisión que presente dificultades para ser ejecutada, es el competente para conocer todos los actos vinculados a su inejecución o incumplimiento.

Párrafo. I. El juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria puede tomar conocimiento de una dificultad de ejecución por comunicación expresa del Registro Títulos, o ser apoderado por la persona interesada.

Párrafo II. En el ejercicio de estas funciones, el juez o tribunal que haya dictado la decisión con dificultad de ejecución puede fijar astreinte u ordenar todas las medidas pertinentes, para asegurar la ejecución de lo juzgado, pudiendo, si existen imposibilidades de ejecución, declarar el acto inejecutable y ordenar su archivo provisional o definitivo.

Párrafo III. Si el juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, tiene conocimiento de una dificultad de ejecución por comunicación expresa del Registro Títulos o por parte interesada, y dicha decisión ha sido dictada de manera contradictoria y el inconveniente de ejecución es diferente a un error material, fija una audiencia para conocerlo, para lo cual deben ser debidamente citados todos los involucrados en la sentencia.

Párrafo IV. Si el juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria tiene conocimiento de una dificultad de ejecución por comunicación expresa del Registro Títulos, o por parte interesada, y dicha decisión ha sido dictada de manera administrativa, las dificultades pueden ser conocidas en Cámara de Consejo, salvo la potestad del Tribunal de convocar a las partes a una audiencia cuando las circunstancias así lo determinen.

Párrafo V. En caso de ser necesaria la fijación de una audiencia, el juez o tribunal debe celebrarla en un plazo no mayor de diez (10) días de ser puesto en conocimiento, y el plazo que debe mediar entre la convocatoria y la audiencia, será de un (1) día franco.

Párrafo VI. El juez o tribunal apoderado ventila el asunto de manera sumaria, y debe dictar decisión en un plazo no mayor a los quince (15) días de ser puesto en conocimiento. Su decisión, en instancia única, no es susceptible de ningún recurso por tratarse de un asunto ya juzgado.

CAPÍTULO VII. DESGLOSE DE DOCUMENTOS

Artículo 103. Documentos del expediente. Todo documento depositado con motivo de un proceso ante un juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria se considera perteneciente al expediente que se genere con motivo del caso.

Párrafo. Para el acceso a los documentos que conforman un expediente se toman en cuenta las leyes y normas aplicables a la protección de datos personales.

Artículo 104. Constancia de depósito. De todo documento depositado por las partes con motivo de un proceso ante un Juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, se puede expedir constancia de su depósito a solicitud de parte interesada.

Artículo 105. Desglose de documentos durante un proceso. Durante un proceso contradictorio, la documentación que se aporte como prueba no puede ser desglosada por las partes, salvo que existan circunstancias que lo justifiquen y si así lo determinan el juez o tribunal.

Párrafo. De toda documentación desglosada se deja copia en el expediente, debidamente certificada por el Secretario del Tribunal.

Artículo 106. Desglose de documentos una vez finalizado el proceso. Finalizado el proceso litigioso, el juez o tribunal puede ordenar el desglose de cualquier documentación que sea parte del expediente, así como de los duplicados o extractos de los certificados de título aportados, salvo que se haya ordenado su cancelación o anulación y a excepción de los documentos que sirvan de base para la ejecución de la decisión emitida, casos en los que no pueden ser desglosados. De cada documento desglosado se deja copia en el expediente, debidamente certificada por el Secretario del Tribunal.

Artículo 107. Desglose de documentos en procesos administrativos. Durante un proceso administrativo, o a su finalización, la documentación que se aporte como prueba puede ser desglosada por el Secretario del Tribunal, previa autorización del juez o tribunal apoderado, dejando copia en el expediente, debidamente certificada por el Secretario del Tribunal.

Artículo 108. Desglose de documentos que sirven de base a operaciones registrales. En ningún caso se desglosan documentos que hayan servido de base para ordenar una operación registral y que repose en los archivos de la Jurisdicción Inmobiliaria. Se puede expedir copia certificada de ellos.

CAPÍTULO VIII. DE LOS PLAZOS PROCESALES

Artículo 109. Plazos. Los plazos procesales se cuentan en días calendario, salvo especificación contraria de la ley o el presente reglamento.

CAPÍTULO IX. DE LA PERENCIÓN DE INSTANCIA

Artículo 110. Archivo definitivo. El juez o tribunal una vez comprobado que en un expediente han transcurrido tres (3) años o más de inactividad procesal de las partes, ordena su archivo definitivo de pleno derecho.

Párrafo I. La orden de archivo consiste en la decisión que emite el juez o tribunal correspondiente para tal fin.

Párrafo II. La perención aplica de pleno derecho, haya sido declarada o no por el juez o tribunal.

Artículo 111. Levantamiento de anotaciones. En los casos en que el juez o tribunal ordene el archivo definitivo del expediente, la decisión debe disponer, además, el levantamiento de cualquier anotación asentada sobre el o los inmuebles involucrados, con motivo de dichos procesos.

Párrafo. La Secretaría del Despacho Judicial debe comunicar la decisión que intervenga al Registro de Títulos correspondiente, a los fines de lugar, en un plazo no mayor de diez (10) días siguientes a su publicación.

TÍTULO IV. DE LOS PROCESOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I. PROCESO JUDICIAL DEL SANEAMIENTO

Artículo 112. Apoderamiento. El apoderamiento de un Tribunal de Jurisdicción Original para el proceso judicial del saneamiento, se produce a través de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, que a su vez debe consignar la aprobación de los trabajos de mensura, la designación catastral del nuevo inmueble, remitir los planos individuales y generales resultantes, el acta de hitos y mensura, la declaración de posesión, la conformidad con los trabajos realizados, y la documentación que sirva de fundamento al o a los reclamantes.

Artículo 113. Fijación de audiencia y medidas de publicidad. El Tribunal de Jurisdicción Original, una vez apoderado, da cumplimiento al procedimiento de fijación de audiencia, citación, notificación y publicidad a cargo del Tribunal, acorde con lo previsto por la ley y el presente reglamento.

Párrafo. El Tribunal de Jurisdicción Original debe comunicar a los reclamantes y al Abogado del Estado, que se ha iniciado el proceso de saneamiento, en un plazo no mayor de quince (15) días a partir del apoderamiento del Tribunal, según se ha establecido previamente.

Artículo 114. Abogado del Estado. De todo proceso judicial de saneamiento, el Estado dominicano se considera parte de él, y se comunica en manos del Abogado del Estado, quien debe emitir su opinión antes del cierre de los debates del proceso.

Párrafo. De no expresar su opinión, se presume la falta de interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento.

Artículo 115. De la reclamación. El o los reclamantes presentan sus pretensiones por escrito, consignando:

- a) Nombre completo y demás generales del reclamante y, si fuera casado, el nombre del cónyuge y sus generales, y el régimen matrimonial bajo el cual se encuentren casados y la fecha del matrimonio;
- b) La fecha de nacimiento del reclamante;
- c) La identificación del terreno reclamado, según consta en el plano presentado en la causa, y sus colindancias;
- d) Los nombres de los dueños o poseedores conocidos de los terrenos colindantes;
- e) Si el reclamante está en posesión de los terrenos reclamados, la indicación del documento que sirve de base a esta posesión, y en caso de no existir dicho documento, la fecha o fechas en que él o sus causantes adquirieron la posesión;
- f) Si el reclamante no está en posesión del terreno, en la reclamación se hace constar claramente el interés que aquel pretende tener y la fecha y forma de adquisición; y
- g) Los gravámenes que existan sobre los terrenos conforme con la certificación expedida por la Conservaduría de Hipotecas correspondiente, si los hubiere, y los nombres de los reclamantes contrarios que fueren conocidos.

Artículo 116. De la posesión. La posesión, así como los actos posesorios especificados en la ley, por sí solos, no hacen prueba del derecho de propiedad sobre el inmueble reclamado, sino que deben cumplir con los requisitos de la prescripción adquisitiva establecidos en la ley para tales propósitos.

Artículo 117. Prueba de la posesión. En adición a las pruebas testimoniales presentadas para demostrar la posesión sobre el terreno reclamado, son también admisibles:

- a) Los actos de notoriedad.

- b) Las inspecciones y comprobaciones realizadas por el juez o tribunal apoderado.
- c) Las inspecciones y comprobaciones realizadas por un funcionario o institución designada por el juez o tribunal para tales efectos.
- d) Los interrogatorios en los lugares de que se trate, realizados por el juez o tribunal apoderado, o por un funcionario o institución designada por él a tales efectos.
- e) Documentos probatorios del hecho de la posesión.
- f) Cualquier otro elemento de prueba que le permita al reclamante demostrar la posesión del inmueble.

Artículo 118. Del saneamiento litigioso. El proceso de saneamiento se torna litigioso desde el momento en que la operación técnica de mensura, el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real accesorio, susceptible de registro relativo al inmueble o inmuebles objeto de saneamiento, se encuentra en discusión entre dos o más personas físicas o jurídicas; en consecuencia, en su tramitación, se hace necesario el ministerio de abogado.

Artículo 119. Depuración de derechos reclamados. El juez o tribunal apoderado depura técnica y jurídicamente los derechos reclamados sobre el inmueble objeto del proceso judicial del saneamiento.

DE LAS MEJORAS

Artículo 120. Definición de mejora. Mejora es todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al inmueble, con carácter permanente o temporal, que aumente su valor.

Artículo 121. Mejoras en el saneamiento. Cuando en el curso del proceso judicial de saneamiento el juez o tribunal constatare que en el inmueble existe cualquier tipo de mejora afectada al inmueble, se presume que es propiedad del adjudicatario del terreno y puede ordenar, si procede, que sea registrada de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de los Registros de Títulos, debiendo estar identificadas mediante un trabajo de mensuras aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente.

Artículo 122. Mejoras a favor de terceros en el saneamiento.

Cuando en el curso de un proceso judicial de saneamiento, el juez o tribunal compruebe la existencia de mejoras en el terreno que no pertenecen al reclamante, identifica al dueño de éstas, las describe, indica el área que ocupan y su ubicación, estableciendo la calidad del reclamante del terreno y del beneficiario de las mejoras.

Párrafo I. Si el titular de las mejoras reconoce al reclamante como propietario del inmueble, el juez o tribunal en la sentencia de adjudicación, puede ordenar su anotación en el registro complementario del inmueble saneado.

Párrafo II. Si el titular de las mejoras no reconoce al reclamante como propietario del inmueble donde se encuentran asentadas, el juez o tribunal evalúa los derechos de posesión de las partes y ordena, si lo considera procedente, la modificación del plano respectivo, por intermedio de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Párrafo III. El juez o tribunal cuando procede, ordena que la mejora sea registrada de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de los Registros de Títulos, debiendo estar debidamente identificada mediante un trabajo de mensuras aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente.

Artículo 123. Mejoras a favor de terceros sobre inmuebles registrados. Cuando se trate de inmuebles registrados, sólo pueden anotarse a nombre de terceros las mejoras permanentes, debidamente identificadas por medio de un trabajo de mensuras aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente, que cuenten con el consentimiento expreso y por escrito del propietario del terreno mediante acto auténtico, o legalizadas las firmas por ante notario público, o firmado digitalmente.

Artículo 124. De la Modificación de los Planos en el Proceso Judicial del Saneamiento. Si como resultado del proceso judicial del saneamiento surgieren modificaciones al estado original de los planos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, el juez o tribunal debe ordenarle al agrimensor realizar las rectificaciones de lugar y las medidas de publicidad necesarias, otorgándole el plazo pertinente.

Párrafo I. El juez o tribunal puede ordenar la ejecución de la modificación del trabajo de mensura bajo astreinte, para garantizar su cumplimiento.

Párrafo II. En este caso el juez o tribunal sobresee el conocimiento del asunto hasta tanto le sean reenviado los planos corregidos.

Párrafo III. La sentencia que intervenga con este motivo es remitida a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, que es la encargada de velar por su cumplimiento.

DE LA SENTENCIA DE ADJUDICACIÓN

Artículo 125. Contribución al fondo de garantía. En toda sentencia producto de un proceso judicial de saneamiento, el juez o tribunal consigna en el dispositivo que la adjudicación de derechos sobre el inmueble saneado está condicionada al pago de la contribución especial establecida por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados previsto en la ley, sí así procediere.

Párrafo. En toda sentencia producto de un proceso judicial de saneamiento, además de los documentos requeridos por la ley, el juez o tribunal anexa una copia del recibo de pago de la contribución especial efectuada al Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, certificada por la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente, sí así procediere.

Artículo 126. Anotación indicando la prescripción del recurso en revisión por causa de fraude. En toda sentencia producto de un proceso judicial de saneamiento, el juez o tribunal ordena en su parte dispositiva que el Registro de Títulos haga constar en el Certificado de Título y su(s) correspondiente(s) duplicado(s) o extractos, que la sentencia en que se fundan los derechos garantizados en el Certificado de Título puede ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude, durante un (1) año a partir de su emisión.

Párrafo. No se reputa tercero adquirente de buena fe a la persona que adquiera un inmueble durante el plazo previsto para interponer el recurso de revisión por causa de fraude.

EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE SANEAMIENTO DICTADAS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY NÚM. 108-05, DE REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 127. Ejecución de sentencia de saneamiento. Toda solicitud de ejecución de sentencia de saneamiento emitida con anterioridad a la Ley núm. 108-05, de Registro inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, es diligenciada a requerimiento de la parte adjudicataria o de sus derechohabientes. La inadmisibilidad de su ejecución puede ser solicitada por cualquier parte interesada, en caso de haber transcurrido más de veinte (20) años de haber sido dictada, sin constancia de algún seguimiento por la parte interesada capaz de interrumpir la indicada prescripción veinteñal de Derecho común.

Párrafo I. Cuando se presenten inconvenientes en la actuación técnica llevada ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales relativa a los planos definitivos que vincularen aspectos de derechos a registrar, estos deben ser conocidos por el Tribunal que dictó la sentencia.

Párrafo II. Cuando por sentencia definitiva del saneamiento se haya ordenado el registro de derechos de forma indeterminada, en cuanto a los reclamantes y al contenido de los derechos registrables, no es ejecutable hasta que no se haya llevado a cabo su identificación e individualización por ante el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria correspondiente.

Párrafo III. Cuando por sentencia definitiva del saneamiento se hayan asignado extensiones superficiales a diferentes cotitulares, a fin de proceder a su registro estos deben de ubicar, determinar e individualizar su porción de parcela. A tales efectos, ha de someterse la correspondiente solicitud con la sentencia de saneamiento debidamente certificada y los planos correspondientes, una vez aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, previa notificación del pedimento a los demás beneficiarios que consten en la decisión de saneamiento.

Párrafo IV. En caso de existir varios adjudicatarios en copropiedad, el registro del derecho se ejecuta a pedido de cualquiera de ellos, previa notificación del pedimento a los demás beneficiarios de la decisión de

saneamiento. A su vez, si alguno de dichos adjudicatarios notificados tuviere interés en el registro de la parte proporcional adjudicada a su favor, puede solicitarlo por la vía correspondiente.

Párrafo V. En caso de que, en virtud del párrafo anterior, uno o varios de los adjudicatarios notificados por el solicitante original se interesen en el registro de la porción adjudicada a su favor, procede fusionar tales peticiones con la solicitud original, para evitar contradicción de decisiones.

Párrafo VI. Una vez recibidos los planos definitivos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente, el Tribunal Superior de Tierras, a través de la Secretaría, procede a emitir el decreto de registro, conforme en derecho procediere, o en su defecto a ordenar las medidas que en derecho estime convenientes.

Artículo 128. Diferencias de área. Si hubiere diferencias subsanables entre el área de terreno saneado según la sentencia de adjudicación y el área de terreno resultante de la medición establecida en los planos definitivos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, se emite el decreto de registro por el área resultante, el cual es remitido al Registro de Títulos correspondiente. La sentencia se ejecuta conforme con los planos definitivos, los informes técnicos anexos a ellos y al decreto de registro.

Párrafo I. En caso de que sea insubsanable la diferencia entre el área de terreno saneado y la parcela resultante de la medición establecida en los planos definitivos, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales produce un informe técnico dando cuenta de ello y remite el asunto ante el Tribunal que dictó la sentencia, para que éste adopte la decisión que correspondiere en derecho, conforme con el procedimiento de ejecución de sentencias.

Párrafo II. En caso de que surgiere una limitación para la ejecución de sentencia de saneamiento, como consecuencia de áreas protegidas, la Dirección Regional de Mesuras Catastrales remite al tribunal que dictó la decisión un informe, sobre la procedencia de la aprobación del plano definitivo, para que éste adopte la decisión que correspondiere en derecho, en el ámbito de los pedimentos formulados por las partes, conforme con el procedimiento de ejecución de sentencias.

CAPÍTULO II. LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS

Artículo 129. Instancia introductiva. Toda acción con motivo de una litis sobre derechos registrados debe contener, al menos, las menciones requeridas por este reglamento para el apoderamiento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 130. Notificación de la demanda. El demandante debe depositar en la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente la notificación de la demanda a la contraparte, por acto de alguacil competente, o por cualquier otro medio permitido por la ley y las normas vigentes.

Artículo 131. Plazos para la notificación de la demanda. El demandante debe notificar la instancia introductiva al demandado, intimándolo a tomar conocimiento de las pruebas que hubieren sido depositadas, y depositar dicho acto en la Secretaría del Tribunal en un plazo de ocho (8) días francos, contados a partir de la fecha de recepción de la instancia en dicha Secretaría.

Párrafo I. En el caso de que las notificaciones deban realizarse en el extranjero, el plazo aumenta en razón de la distancia de acuerdo con las disposiciones del Derecho común.

Párrafo II. Hasta tanto el demandante haya depositado en la Secretaría del Despacho Judicial la notificación de la demanda a la contraparte, el juez o tribunal llamado a conocer de la litis sobre derechos registrados, no realiza ningún tipo de trámite procesal.

Párrafo III. Se entiende por trámite procesal las consecuencias iniciales que derivan de la demanda, como son la fijación de audiencia, la comunicación de la litis al Registro de Títulos correspondiente, y la designación de sala, cuando corresponda.

Párrafo IV. En caso de falta de depósito del acto de notificación de demanda, el juez o tribunal solo puede esperar que transcurra el plazo de la perención, el cual ni se suspende ni se interrumpe por la falta de depósito del acto de notificación.

Artículo 132. Publicidad. A fin de hacer oponibles a terceros, la jurisdicción apoderada de una litis sobre derechos registrados, una vez

recibido el acto de alguacil contentivo de la notificación de la instancia introductiva, lo comunica al Registro de Títulos para que haga las anotaciones correspondientes.

Párrafo I. La comunicación del inicio de un proceso litigioso debe realizarse, tanto para la litis sobre derechos registrados, como para todos los procesos contradictorios que se conozcan en los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, con excepción de los procesos de referimiento, amparo, ejecución de sentencia y acciones personales que excepcionalmente pueden conocer los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria acorde con la dispuesto por la ley.

Párrafo II. Una vez comunicado el inicio del proceso, el Registro de Títulos correspondiente debe informar al Juez o tribunal cualquier situación que afecte el estado jurídico del inmueble.

Párrafo III. El juez o tribunal por vía de los referimientos, puede hacer que se levanten las anotaciones, en los casos en que se incluyan en el proceso inmuebles que no son objeto del litigio, cuando sea un litis reincidente, cuando no se aporten las pruebas que sustentan el caso, cuando el proceso ha sido reiteradamente aplazado por el demandante o recurrente sin motivo justificado, y cuando el juez o tribunal así lo estimare procedente.

Párrafo IV. El juez o tribunal una vez decidido el litigio, comunica al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes la decisión que pone fin al proceso, ordenando la cancelación del asiento de litis sobre derechos registrados.

Artículo 133. Defecto. En los procesos de litis sobre derechos registrados, así como aquellas acciones llevadas bajo el procedimiento de litis sobre derechos registrados, el juez o tribunal puede declarar el defecto, siendo comisionada su notificación a un alguacil competente, sin que esto cuestione el carácter contradictorio de las decisiones de la Jurisdicción Inmobiliaria acorde con la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005.

Artículo 134. Descargo puro y simple. Ante el defecto de la parte demandante, el juez o tribunal puede pronunciar el descargo puro y simple en cualquier etapa del proceso, o reservarse la decisión al respecto.

Artículo 135. Demandas temerarias y reparación de daños y perjuicios. El juez o tribunal aprecia soberanamente si la litis sobre derechos registrados ha sido iniciada con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño y hace deducir de tal actuación las correspondientes consecuencias de derecho, según el Derecho común.

Párrafo. Para la interposición de la demanda reconvenzional se sigue el procedimiento definido para las demandas incidentales.

CAPÍTULO III. PARTICIÓN DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 136. Definición. Partición es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos o copartícipes de un inmueble registrado, sustituyendo la cuota parte que cada uno de ellos tiene sobre el inmueble por su equivalente en numerario o en una parte material determinada e individualizada del inmueble. La partición puede ser amigable o litigiosa.

Párrafo I. Existe copropiedad cuando los derechos de los cotitulares están expresados en términos de porcentajes, de razón o de fracción, o simplemente no están determinados de ninguna forma, con independencia de que estén consignados en un mismo asiento registral o en varios asientos, o estén sustentados en un Certificado de Títulos o en una Constancia Anotada.

Párrafo II. Los términos porcentuales que le corresponden a cada copropietario, se refieren a porcentajes sobre el valor de los derechos registrados y no a la superficie del inmueble. Corresponde a los copropietarios determinar cómo se divide el inmueble en caso de existir acuerdo amigable entre ellos, o a los tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria en caso de no existir acuerdo.

Párrafo III. Cuando los derechos están consignados en forma genérica a favor de varias personas, sin estar determinada la participación que le corresponde a cada una de ellas, se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho corresponde a todos los copropietarios, coherederos o copartícipes en partes iguales.

Párrafo IV. No existe copropiedad cuando los derechos están expresados en unidades de medida de superficie, sino propiedad exclusiva amparada en una Constancia Anotada sobre una parte determinada no individualizada de un inmueble.

Artículo 137. Competencia. Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son competentes para conocer de la partición sobre inmuebles registrados, sin embargo, cuando la partición involucre derechos mobiliarios o derechos personales, la competencia es de la jurisdicción ordinaria, en cuyo caso el juez o tribunal declinará ante el tribunal efectivamente competente.

Párrafo I. En caso de sucesiones testamentarias, los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria tienen competencia para conocer la partición solo cuando se trate de testamentos auténticos. Sin embargo, si existen herederos reservatarios que deban ser demandados en envío o puesta en posesión por legatarios o por sucesores irregulares, o si existen formalidades o requisitos previos a cargo de los tribunales de la jurisdicción ordinaria, la competencia es de esta última.

Párrafo II. Cuando sea determinable desde el inicio de la partición, porque exista la intervención de un menor, de un ausente o se trate de un inmueble que no sea de cómoda división, la necesidad la venta judicial de los inmuebles por licitación, la competencia es de la jurisdicción ordinaria, de conformidad con el Derecho común.

Artículo 138. Indivisión forzosa. Existe indivisión forzosa, y por lo tanto ninguno de los copropietarios del inmueble puede pedir la división, en los casos siguientes:

- a) Cuando la ley o los reglamentos prohíben la subdivisión de un inmueble, como el caso de la copropiedad derivada del vínculo matrimonial, las unidades de condominio, las sepulturas comunes o los cierres medianeros.
- b) Cuando la indivisión hubiese sido pactada válidamente por los copropietarios de conformidad con el artículo 815 del Código Civil y por el plazo que éste establece. El pacto de indivisión entre copropietarios debe ser por unanimidad y es renovable, y puede renunciarse a él por unanimidad en cualquier momento.

- c) Cuando la copropiedad recaiga sobre inmuebles independientes, vinculados jurídicamente a otros y afectados como accesorios indispensables al uso común de ellos, como el caso de pasajes o pasos comunes que permiten la salida a la vía pública.
- d) La copropiedad sobre las partes o sectores comunes de una parcela afectada al régimen de condominio.

Artículo 139. Indivisión de un inmueble. No es posible dividir el inmueble cuando:

- a) La división fuere material o jurídicamente imposible, como en el caso de las unidades de condominio o los edificios en altura sin afectarlos al régimen de condominio o las tumbas o sepulturas comunes.
- b) Las partes resultantes no fueren aprovechables en forma independiente, como en el caso en que no fuere posible dar una salida cómoda y razonable a la vía pública a las partes resultantes ya sea en forma directa o a través de un paso común o una servidumbre de paso.
- c) El uso o aprovechamiento de las partes resultantes fuere manifiestamente dificultoso o imposible en razón de las dimensiones, forma o características topográficas del suelo.
- d) Las partes resultantes no cumplen las dimensiones mínimas fijadas por las normas que regulan el uso del suelo y la división de la tierra.
- e) La división fuere perjudicial por cualquier motivo debidamente fundado; esta causa sólo puede ser invocada por los copropietarios, y el juez interviniente goza de amplia discrecionalidad para evaluar los fundamentos y aceptar o rechazar la condición de indivisibilidad del inmueble.

Párrafo. En todos los casos de indivisibilidad del inmueble, la única forma de partición viable es en numerario, distribuyendo proporcionalmente el precio de venta entre los cotitulares, de acuerdo con lo dispuesto en el Derecho común.

Artículo 140. Formas de partición en relación con el inmueble. Según sea posible dividir o no el inmueble, la partición puede ser en naturaleza o en numerario, según corresponda.

Artículo 141. Partición en naturaleza. La partición en naturaleza o en especie supone la división del inmueble en partes materiales determinadas e individualizadas mediante trabajos de mensura aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

Párrafo I. La división para partición en naturaleza puede resolverse mediante subdivisión, urbanización parcelaria, división para la constitución de condominio o cualquier otro trabajo de mensura pertinente. Estas operaciones pueden presentarse combinadas con otros trabajos de mensura.

Párrafo II. Para que proceda la partición en naturaleza, el inmueble no debe estar afectado por las causas de indivisibilidad, y deben verificarse las condiciones establecidas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 142. Partición en numerario. La partición en numerario supone la venta o licitación del inmueble, así como la distribución del dinero obtenido, en forma proporcional a los derechos de cada copropietario.

PRINCIPIOS DE LA PARTICIÓN

Artículo 143. Autonomía de la voluntad. La partición puede ser solicitada en cualquier momento, salvo los casos de indivisión forzosa, por cualquiera de los titulares, sin necesidad de acuerdo entre ellos.

Párrafo I. En caso de acuerdo entre todos los copropietarios y no habiendo menores o incapaces entre ellos, el juez o tribunal debe respetar su voluntad unánime, salvo los casos en que el inmueble fuese indivisible y se hubiera acordado la indivisión, o que la división pactada no fuera viable.

Párrafo II. Si existen copropietarios que quieren permanecer en indivisión, pueden solicitar que subsista la indivisión entre ellos, siempre que fuera posible dividir el inmueble de la manera propuesta.

Artículo 144. Integridad del inmueble. La partición abarca la totalidad del inmueble. En caso de varios inmuebles involucrados en un mismo proceso, el juez o tribunal puede fallar parcialmente, por inmueble.

Párrafo. En ningún caso se pueden adjudicar partes de un inmueble que no estén debidamente ubicadas, determinadas e individualizadas mediante un acto de levantamiento parcelario y su correspondiente plano, debidamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

Artículo 145. Partición en naturaleza. En caso de partición litigiosa, si es posible dividir el inmueble y adjudicar partes determinadas e individualizadas a cada uno de los copropietarios, el juez o tribunal debe optar por la partición en naturaleza, salvo que se demuestre que la división del inmueble produce, cierta y objetivamente, un daño patrimonial a alguno de los copropietarios.

Artículo 146. Equivalencia patrimonial. Al realizar la partición litigiosa, se debe tener en cuenta el valor del inmueble involucrado y el porcentaje sobre ese valor que le corresponde a cada copropietario. Como resultado de la partición, en función de la equivalencia patrimonial que la rige, los copropietarios deben beneficiarse en la misma proporción del valor de sus derechos sobre el inmueble indiviso.

Párrafo. En toda partición litigiosa se debe determinar la proporción que le corresponde a cada copropietario sobre el valor total del inmueble; sobre la base de ese porcentaje así determinado, se efectúa la partición y la adjudicación a cada copropietario.

PARTICIÓN AMIGABLE

Artículo 147. Definición de partición amigable. Partición amigable es aquella en la que todos los copropietarios, coherederos o copartícipes de un inmueble registrado se ponen de común acuerdo para poner fin a su estado de indivisión.

Párrafo. La partición amigable puede ser ejecutada de dos formas mediante la: a) división porcentual de los derechos registrados entre los copropietarios; o b) partición en naturaleza amigable descrita en este reglamento.

Artículo 148. Propuesta de partición amigable. Los copropietarios, coherederos o copartícipes deben elaborar una propuesta de partición de común acuerdo, la cual puede ser instrumentada por acto auténtico o bajo firma privada, debidamente legalizadas las firmas por notario público.

Párrafo. La propuesta de partición debe contener de manera expresa la forma de dividir el inmueble, sea porcentualmente o en naturaleza.

PARTICIÓN AMIGABLE POR DIVISIÓN PORCENTUAL O EN FRACCIÓN DE LOS DERECHOS REGISTRADOS

Artículo 149. Procedimiento para la partición amigable por división porcentual. El Tribunal de Jurisdicción Original queda apoderado de una partición amigable por división porcentual o en fracción de los derechos registrados, mediante una instancia introductiva contentiva de la solicitud de aprobación.

Párrafo. La solicitud de aprobación de partición amigable con división porcentual o en fracción de los derechos registrados entre los copropietarios, coherederos o copartícipes, debe ser presentada ante el Tribunal de la Jurisdicción Original competente, mediante instancia motivada, la cual debe contener las menciones requeridas por este Reglamento para el apoderamiento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, y lleva anexo:

- a) La propuesta de partición de los derechos, realizada ante notario público competente.
- c) El (los) duplicado(s) o extracto(s) del o los certificados de título correspondientes.
- d) La certificación del estado jurídico del inmueble, expedida por el Registro de Títulos correspondiente.
- e) Copia certificada de la decisión judicial de determinación de herederos, o del acto de notoriedad que pruebe sus calidades, en caso de tratarse de partición entre coherederos, si procediere, adjunto con los demás documentos que prueben dichas calidades.

Artículo 150. Decisión del juez o tribunal. El Tribunal de Jurisdicción Original apoderado del proceso de partición amigable pondera la documentación aportada y decide el caso mediante una resolución en la que homologa o rechaza la propuesta de partición presentada por las partes, ordenando, si así lo determina, la división porcentual del inmueble según el contenido del acuerdo amigable.

Párrafo. El juez o tribunal puede disponer, en la misma decisión que apruebe la partición, cuando le fuere solicitado, la determinación de herederos, y ordenar las transferencias correspondientes.

LA PARTICIÓN EN NATURALEZA AMIGABLE

Artículo 151. Procedimiento. El Tribunal de Jurisdicción Original queda apoderado de una partición en naturaleza amigable a partir de la recepción de la aprobación de los trabajos de mensura para partición remitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente.

Párrafo I. A partir de la fecha de recepción, por parte del Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente, de la aprobación de los trabajos de mensura fundamentados en una propuesta de partición amigable por parte de los copropietarios, coherederos o copartícipes, los solicitantes y los que hayan presentado objeciones, si los hubiere, cuentan con un plazo de diez (10) días para depositar, en la Secretaría del Tribunal apoderado, una instancia motivada, la cual debe contener las menciones requeridas por este reglamento para el apoderamiento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y a la cual se pueden anexar los documentos que sean necesarios para el conocimiento de la fase judicial de la partición en naturaleza.

Párrafo II. La instancia a la que se refiere este artículo debe ser notificada a los colindantes identificados en la etapa técnica, por acto de alguacil competente, conjuntamente con una copia de los trabajos aprobados. El acto contentivo de dicha notificación debe ser, obligatoriamente, depositado en el expediente, conjuntamente con la instancia.

Párrafo III. En caso de colindantes desconocidos, el solicitante debe realizar una publicación en un periódico de circulación nacional, en la cual indique el inicio de la etapa judicial de la partición en naturaleza amigable. En caso de aplicar esta disposición, una copia certificada de dicha publicación debe ser depositada en el expediente, conjuntamente con la instancia a la que se refiere este artículo.

Párrafo IV. La falta del depósito del acto de notificación a los colindantes o de la publicación en el periódico indicada en el párrafo

anterior, puede producir el rechazo de la aprobación de la partición material amigable.

Artículo 152. Decisión del juez o tribunal. El Tribunal de Jurisdicción Original apoderado del proceso de partición amigable realiza las verificaciones de lugar, procediendo a homologar o rechazar el acuerdo de partición por decisión motivada, y ordena al Registro de Títulos, cuando corresponda, la transferencia de los derechos.

Párrafo. El juez o tribunal conoce de las objeciones presentadas ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y, en caso de que no sea posible solucionarlas amigablemente o se involucren derechos de terceros, el juez o tribunal puede fijar audiencia y conocerlo de manera contradictoria o litigiosa.

LA PARTICIÓN LITIGIOSA

Artículo 153. Competencia de las acciones en partición litigiosa. La partición litigiosa, sobre inmuebles registrados, es de la competencia de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, salvo que una de las partes solicite su declinatoria por estar la jurisdicción ordinaria previamente apoderada de ella. En estas circunstancias, los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria deben declinarla.

Artículo 154. Procedimiento de la partición litigiosa. Todo proceso de partición litigiosa es conocido por el juez o tribunal como una litis sobre derechos registrados, siguiendo el procedimiento establecido por la ley y el presente reglamento.

Artículo 155. Intervención de personas con interés legítimo dentro del proceso. En todo proceso de partición litigiosa los titulares o beneficiarios de cargas, gravámenes o anotaciones provisionales que afecten al inmueble o cualquier persona con interés legítimo dentro del proceso, pueden intervenir de acuerdo con el Derecho común.

Párrafo. En atención al debido proceso y tutela judicial efectiva, el juez o tribunal cuando verifique la existencia de dichos titulares o beneficiarios, puede ordenar la notificación de estos, para los fines que en derecho corresponda.

Artículo 156. Informe pericial. En toda partición litigiosa, una vez notificados todos los copropietarios o coparticipes, el juez o tribunal

competente puede designar uno o más peritos en números impares, que pueden ser los propuestos por las partes, en caso de acuerdo, o los que designe el juez o tribunal en caso contrario. El o los peritos a designar deben tener conocimientos en materia de tasación y subdivisión de inmuebles.

Párrafo I. Una vez designados, en el acta de aceptación del cargo, el o los peritos deben fijar domicilio y establecer un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios para elaborar su informe. Dicho plazo puede ser prorrogado por el juez o tribunal a solicitud debidamente justificada del perito o las partes, por un lapso no mayor de quince (15) días.

Párrafo II. Dentro del plazo establecido, el o los peritos deben estudiar el caso considerando las soluciones posibles, las salidas a la vía pública y las normas que limitan las dimensiones de las parcelas, e inspeccionar en el lugar de los inmuebles involucrados para evaluar si las características topográficas permiten la división. Asimismo, las partes pueden aportar al perito todas sus propuestas.

Párrafo III. El o los peritos deben elaborar un escrito en el que informan al juez o tribunal si es posible dividir el o los inmuebles conforme con la participación que le corresponde a cada copropietario, haciendo las propuestas de división con el valor estimado de las parcelas resultantes, en caso de que proceda.

Párrafo IV. Presentado el informe, se le incorpora al expediente y el juez o tribunal fija fecha de audiencia para su revisión y aprobación si procede. Las partes tienen derecho a acceder al informe pericial en cualquier momento luego de presentado.

PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN EN NUMERARIO

Artículo 157. Caso de indivisión forzosa. Si se determinare que el inmueble posee causales de indivisión forzosa, que impidan la partición en naturaleza, esta deberá realizarse en numerario.

Párrafo. La partición en numerario supone la venta o licitación del inmueble, así como la distribución del dinero obtenido en forma proporcional a los derechos de cada copropietario.

Artículo 158. Venta en pública subasta. El Tribunal apoderado de la partición, una vez determinadas las causales de indivisión forzosa, ordena la venta en pública subasta del inmueble ante el mismo tribunal apoderado de la demanda o ante un notario público, en los términos indicados en el Derecho común; fijando el precio del o los inmuebles que serán vendidos, atendiendo a los datos e informaciones suministradas por el perito designado a tales efectos mediante la primera sentencia que dispuso la partición.

Artículo 159. Del pliego de condiciones. El solicitante de la partición o la persona interesada, deberá redactar un pliego de condiciones que regirá la venta en pública subasta, el cual debe ser depositado en el Tribunal en un plazo de veinte (20) días antes de la fecha de la audiencia, y el cual contendrá, al menos, la información siguiente: 1o. la enunciación de la sentencia que autoriza la venta; 2o. la enunciación de los títulos que establecen propiedad; 3o. la indicación de la naturaleza, así como de la situación de los bienes que serán vendidos, 4º. la indicación de cada heredad con su contención aproximativa, y la de sus linderos y confines; 5o. la enunciación del precio sobre el cual las pujas han de hacerse y las condiciones de la venta; 6º establecer la garantía que deben presentar los licitadores para participar en la venta en pública subasta.

Artículo 160. De las garantías para licitar. Todo lo relativo a las garantías y su recepción se rige por Derecho común y las normas especiales vigentes en la materia.

Artículo 161. Instrumentación de edictos de publicidad de la venta. Después del depósito del pliego de condiciones en la secretaría del Tribunal, se redactan varios edictos publicitando la venta, para atraer licitadores. Este edicto debe indicar la sentencia que ordenó la venta, nombre de las partes y del o los abogados apoderados, designación catastral del o los inmuebles, el precio establecido, el día, la hora y lugar de la subasta, así como cualquier otro dato de utilidad.

Artículo 162. Sistema de plazos para los edictos y modalidad de publicidad. Los edictos se fijan ocho (8) días por lo menos, y quince (15), a lo más, antes de la adjudicación en la puerta del tribunal, por ministerio de alguacil, así como en cualquier otro medio de prensa,

a diligencia de parte interesada o en los canales de publicidad que disponga el Consejo del Poder Judicial.

Artículo 163. Citación a las partes interesadas para la audiencia de la subasta. La parte que promueva el proceso debe citar a la venta a todos los interesados, advirtiéndoles que esta se realizará, aunque no comparezcan.

Artículo 164. Competencia del Tribunal apoderado. La venta se hará en pública subasta en el Tribunal apoderado de la demanda. En ella no podrá declararse adjudicatario al promotor de la venta, y debe ser postergada y publicitada hasta tanto concurren licitadores.

Párrafo. Si no se consigue la venta en pública subasta, el tribunal podrá revisar el precio tantas veces como sea necesario, de oficio o a pedido de parte.

Artículo 165. Apertura de la subasta. La subasta será abierta mediante el pliego de condiciones que es depositado por el abogado de la parte interesada ante la Secretaría del tribunal apoderado.

Artículo 166. Mayor publicidad de la venta. Cuando lo sugieran las circunstancias, el tribunal puede ordenar el aplazamiento de la venta para dar mayor publicidad, para atraer licitadores.

Artículo 167. Audiencia de pregones. Para la audiencia en la que se procede a la venta en pública subasta, se observarán los requisitos de la venta en el embargo inmobiliario; el Tribunal de Jurisdicción Original celebra la venta en materia de partición de la siguiente manera: a) declarando abierta la audiencia; b) dando la palabra a las partes para que presten calidades; c) indicando al alguacil que anuncie el o los inmuebles puestos en venta, describiéndolos catastralmente y precisando el precio fijado como primera puja; d) tomando calidades a la o las personas que se presenten a licitar, por intermedio de abogados, al tiempo de requerirles que presenten su formal postura, que podrá ser igual al precio de primera puja o mayor a éste; e) concediendo la palabra a otro licitador, si lo hubiere, para que, dentro de dos minutos a partir de la postura previa, la mejore; f) en caso de formalizarse alguna postura, sin que la otra parte licitadora haya externado su interés en mejorarla, anunciando al público que se aguardarán tres minutos, para constatar si no se presentará ningún otro licitador a presentar una postura mayor.

Artículo 168. Vista ante el notario público. En caso de que la partición y venta sea dispuesta ante un notario público, registrá el Derecho común, conforme con el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 169. Decisión de adjudicación. Luego de desarrollarse la subasta, el tribunal dictará decisión adjudicando al licitador que haya presentado la postura más alta de o de los inmuebles. Esta decisión contendrá copia del pliego de condiciones redactado para abrir la subasta y ordenará a la persona que esté ocupando el inmueble, si hubiere, que lo abandone, tan pronto se le notifique la decisión, la cual será ejecutoria contra cualquiera que estuviera ocupándolo, a cualquier título.

Artículo 170. Falsa subasta. Si el adjudicatario no llena las condiciones exigida por el pliego de condiciones, luego de producirse la adjudicación, se declarará la falsa subasta. Si ello ocurre en ocasión de un proceso llevado ante un notario público, el conocimiento de la falsa subasta, igual que cuando la venta se hace ante el tribunal, se llevará a cabo en sede judicial.

Párrafo. Si, luego de instruirse el asunto, se decide que la falsa subasta debe ser declarada, el Tribunal de Jurisdicción Original procederá a ello, al tiempo de anular la adjudicación que se había realizado y fijando una nueva fecha para desarrollar la reventa del o los inmuebles de que se trate.

Artículo 171. Puja ulterior. Dentro de los ocho (08) días después de la adjudicación, cualquier persona puede hacer una puja ulterior de la sexta parte, más el precio de ella, ciñéndose a las formalidades y términos reglamentados en el Código de Procedimiento Civil. Cuando tenga lugar una segunda adjudicación, después de la puja ulterior antedicha, no podrá recibirse otra más sobre los mismos bienes.

Artículo 172. Distribución del precio. Luego de ejecutada la subasta y dictada la sentencia de adjudicación, el juez emite una decisión en la cual establece la forma de distribución del producto de la venta del inmueble entre los copropietario, coherederos o coparticipes.

Artículo 173. Ejecución de la decisión de adjudicación. La ejecución de esta decisión se rige por el apartado de las ejecuciones de sentencias desarrollado en este reglamento.

PROCEDIMIENTO DE LA PARTICIÓN EN NATURALEZA LITIGIOSA

Artículo 174. Partición en naturaleza. El juez o tribunal que conoce de un proceso de partición litigiosa, comprobadas las calidades, puede autorizar, por sentencia, la presentación de proyectos de trabajos de mensura para la partición de inmuebles por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, a cargo de agrimensor propuesto por las partes, o designado por este ante la falta de acuerdo. Sobreserá el expediente hasta que se cumpla la medida.

Párrafo I. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una vez revisados y aprobados los trabajos de mensura para partición, remite dicha aprobación al juez o tribunal correspondiente.

Párrafo II. El juez o tribunal una vez recibida la aprobación de los trabajos de mensura para partición, y ponderado el caso, ordena al Registro de Títulos correspondiente que efectúe el registro de las modificaciones resultantes de ellos.

DE LA DECISIÓN DE PARTICIÓN

Artículo 175. Contenido de la decisión. En toda decisión de partición, el juez o tribunal debe especificar en su dispositivo la distribución de los derechos de los copropietarios, coherederos o copartícipes, sobre los inmuebles resultantes.

Párrafo I. Cuando de la partición resulten inmuebles en copropiedad, el dispositivo de la sentencia del juez o tribunal debe establecer la participación de cada uno de los copropietarios en valores porcentuales o en fracción, sobre la o las parcelas resultantes.

Párrafo II. Las decisiones de los tribunales que resuelvan la partición, no pueden contener ninguna asignación individual de extensión superficial de parte de inmuebles registrados, ya sea sustentados en certificados de título o constancias anotadas, ni tampoco asignación de porciones específicas que no estén descritas en un plano individual aprobado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

Párrafo III. Cuando un inmueble involucrado en una partición esté sustentado en una Constancia Anotada, y no se trate de una unidad

de condominio, previa o conjuntamente con la partición, sea ésta en naturaleza o en numerario, debe procederse al acto de levantamiento parcelario correspondiente para su correcta ubicación, determinación e individualización.

Artículo 176. Consignación de cargas, gravámenes y anotaciones provisionales. En toda decisión de partición, el juez o tribunal consigna en su dispositivo los derechos reales, las cargas, gravámenes y anotaciones provisionales que recaen sobre cada inmueble resultante del proceso, y la medida en que afectarán a cada copropietario, coheredero o copartícipe, cuando así procediere.

Párrafo. Cuando existan derechos reales, cargas o gravámenes sobre la parcela objeto de la partición, la parte interesada que ha diligenciado la partición de los inmuebles, debe notificar la sentencia a los beneficiarios o a los acreedores.

CAPÍTULO IV. FONDO DE GARANTÍA DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 177. Conocimiento del caso. La acción prevista en la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, tendente a resarcir un perjuicio originado con motivo de su aplicación, es conocida por el Tribunal de Jurisdicción Original competente, de conformidad con lo previsto por la ley.

Párrafo. El Tribunal ante el cual se solicite el resarcimiento por parte del Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados debe verificar que dicho fondo ha sido debidamente notificado, de manera previa a la presentación de la acción.

Artículo 178. Procedimiento. La acción para enmendar el perjuicio se conoce siguiendo el procedimiento para las litis sobre derechos registrados establecido por la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, y el presente reglamento.

CAPÍTULO V. DESALOJO JUDICIAL DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 179. Desalojo judicial. El desalojo de un inmueble registrado puede ser solicitado judicialmente por el interesado de manera principal o en forma accesoria en un proceso contradictorio.

Párrafo. El solicitante del desalojo debe acompañar su solicitud con la documentación que pruebe su calidad de propietario sobre el inmueble objeto de la acción.

Artículo 180. Procedimiento para la demanda en desalojo. Cuando el desalojo se solicite judicialmente de manera principal se conoce siguiendo el mismo procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados.

CAPÍTULO VI. REFERIMIENTO

Artículo 181. Definición. El referimiento es el mecanismo procesal mediante el cual se conocen medidas provisionales para tutelar derechos reales inmobiliarios registrados, sobre la base de las causas indicadas por la ley.

Párrafo. En caso de que se presente una situación vinculada a un inmueble registrado, que dé lugar al apoderamiento del juez de los referimientos, y no exista una instancia principal en curso, los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria pueden admitirlo de acuerdo con el Derecho común, siguiendo el procedimiento establecido en la ley y en este reglamento.

PROCEDIMIENTO

Artículo 182. Citación a días y horas habituales. La demanda en referimiento se incoa por citación a comparecer a la hora y día habituales, fijados por el tribunal para la celebración de la audiencia; sin perjuicio de que, en razón de la extrema urgencia, el Tribunal, a petición de parte mediante instancia motivada, habilite otra hora y día por medio de auto, siguiendo el procedimiento de Derecho común.

Artículo 183. Plazo para la citación. El demandante en referimiento debe citar por acto de alguacil competente a la parte demandada, para que en el plazo de un (1) día franco comparezca por ante el juez o tribunal apoderado, salvo la excepción de extrema urgencia prevista en el artículo anterior.

Artículo 184. Ordenanza en referimiento. El tribunal debe dictar su decisión en un plazo no mayor de los quince (15) días a partir que el caso quede en estado de ser fallado, salvo las ordenanzas que resultaren del referimiento a hora fija, que deben ser dictadas inmediatamente.

Párrafo I. Las ordenanzas en referimiento son ejecutorias provisionalmente sin fianza, pero nada impide que el juez o tribunal ordene la prestación de una.

Párrafo II. El juez o tribunal puede pronunciar condenaciones en astreinte en sus ordenanzas en referimiento. La liquidación de la astreinte es de la competencia del mismo Juez o tribunal que la pronunció, siguiendo el procedimiento establecido en Derecho común..

Artículo 185. Recursos contra las ordenanzas. Las ordenanzas en referimiento son susceptibles de ser recurridas en apelación. El plazo para apelar es de quince (15) días francos, contados a partir de su notificación.

Párrafo. El Tribunal Superior de Tierras correspondiente es el competente para conocer el recurso de apelación interpuesto contra una ordenanza en referimiento.

Artículo 186. Facultades del presidente del Tribunal Superior de Tierras. El presidente del Tribunal Superior de Tierras, en el curso de apelación puede, a solicitud de parte, cuando lo estime conveniente, suspender la ejecución de la ordenanza recurrida, o ejercer los poderes que les son conferidos por la ley con motivo de su ejecución provisional, de conformidad con el Derecho común.

TÍTULO V. DE LOS RECURSOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I. RECURSOS CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 187. Actos Susceptibles de ser Recurridos. Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las resoluciones emitidas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como las decisiones definitivas emanadas de los otros órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN CONTRA RESOLUCIONES

Artículo 188. Objetivo y tribunal competente. La solicitud de reconsideración es interpuesta por la parte que se considere afectada contra la resolución emanada de un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, con el objetivo de que el órgano que la dictó disponga su modificación o retractación, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de publicidad de la actuación.

Artículo 189. Publicidad de la actuación. Para precisar el punto de partida del plazo para recurrir en reconsideración las decisiones administrativas, éstas se consideran publicitadas en los casos siguientes:

- a) Cuando han sido notificadas por parte interesada, mediante acto de alguacil competente, a las partes involucradas en el proceso o a sus representantes, si los hubiere; o
- b) Cuando son retiradas en la secretaría del despacho judicial correspondiente por las partes involucradas o su representante, si hubiere alguno, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro.

Artículo 190. Contenido de la solicitud de reconsideración. La solicitud de reconsideración se hace por ante el mismo Tribunal

de la Jurisdicción Inmobiliaria que emitió la resolución, debiendo presentarse por escrito, y:

- a) Especificar que se trata de una solicitud de reconsideración.
- b) Estar dirigida al Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria que emitió la resolución impugnada.
- c) Especificar la resolución impugnada, identificando el expediente y su fecha.
- d) Especificar la calidad del solicitante y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivada y contener las razones y justificaciones por las que se solicita la reconsideración.
- f) Hacer constar la fecha de la solicitud.
- g) Estar debidamente firmada por el o los solicitantes, o su representante, si lo hubiere.

Artículo 191. Actividad probatoria. Al someter la solicitud de reconsideración, la parte peticionaria puede aportar nuevas pruebas, a partir de los motivos dados por el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria para la decisión de la solicitud original.

Artículo 192. Notificación a parte interesada. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud está condicionada a su notificación mediante acto de alguacil a las partes involucradas.

Artículo 193. Procedimiento. El trámite de la solicitud de reconsideración comprende las actuaciones siguientes:

Depósito ante la Secretaría del Tribunal apoderado de la instancia introductiva de la solicitud de reconsideración, dentro del plazo correspondiente.

- a) Notificación a las partes involucradas de la solicitud de reconsideración, a pena de nulidad, en caso de que lo decidido pudiera afectarles, la cual debe ser depositada dentro del plazo de dos (2) días francos, a partir de su interposición en la Secretaría del Tribunal.

- b) Depósito ante la Secretaría del Tribunal apoderado, de las objeciones de terceras personas notificadas (si las hubiere), en un plazo de cinco (5) días calendarios, a partir de la fecha de notificación de la solicitud de reconsideración.
- c) El Tribunal conoce de la solicitud en reconsideración en Cámara de Consejo.
- d) El Tribunal apoderado tiene un plazo de quince (15) días hábiles, a partir de la fecha de la interposición de la solicitud de reconsideración para dictar su decisión, y al vencimiento del plazo de cinco (5) días para objeciones, cuando lo decidido pudiera afectar a terceras personas y, por tanto, haya sido necesario notificarles.

RECURSO JERÁRQUICO CONTRA RESOLUCIONES

Artículo 194. Objetivo y tribunal competente. El recurso jerárquico contra las decisiones de los tribunales de jurisdicción original lo interpone la parte afectada ante el Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente, para que este lo examine, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha en que el recurso queda habilitado.

Párrafo. Si la decisión fuere dictada por una terna del Tribunal Superior de Tierras, el órgano se interpone ante el Pleno de dicho tribunal.

Artículo 195. Habilitación del recurso jerárquico. El recurso jerárquico queda habilitado cuando:

- a) El solicitante de la reconsideración haya tomado conocimiento de la decisión sobre ella, en la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente, que debe dejar constancia escrita de dicha actuación, o le haya sido notificada esta por acto de alguacil competente; o
- b) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Tribunal correspondiente haya emitido su decisión; o
- c) El recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.

Artículo 196. Contenido del recurso jerárquico. El recurso jerárquico debe presentarse por escrito, cumpliendo los requisitos siguientes:

- a) Especificar que se trata de un recurso jerárquico.
- b) Estar dirigido al Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente.
- c) Especificar la resolución impugnada, identificando el expediente y su fecha.
- d) Especificar la calidad del recurrente y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivado y contener las razones y justificaciones por las que se interpone el recurso jerárquico.
- f) Hacer constar la fecha del recurso.
- g) Estar debidamente firmado por el o los recurrentes, o su representante, si lo hubiere.
- h) Anexar copia certificada de la decisión recurrida, cuando la hubiere.

Artículo 197. Actividad probatoria. Al someter el recurso jerárquico, la parte peticionaria puede aportar nuevas pruebas, a partir de los motivos dados por el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria para la decisión de la solicitud original.

Artículo 198. Notificación a parte interesada. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso está condicionada a la notificación mediante acto de alguacil a las partes involucradas.

Artículo 199. Procedimiento. El trámite del recurso jerárquico comprende las actuaciones siguientes:

- a) Depósito ante la Secretaría del Tribunal apoderado de la instancia introductiva del recurso jerárquico dentro del plazo correspondiente.
- b) Notificación a las partes involucradas del recurso jerárquico, a pena de nulidad, en caso de que lo decidido pudiera afectarles, la

cual debe ser depositada dentro del plazo de dos (2) días francos, a partir de su interposición en la Secretaría del Tribunal.

- c) Depósito en la Secretaría del Tribunal apoderado de las objeciones de terceras personas notificadas (si las hubiere), en un plazo de cinco (5) días calendarios, a partir de la fecha de notificación del recurso.
- d) El Tribunal conoce del recurso jerárquico en Cámara de Consejo.
- e) El Tribunal apoderado tiene un plazo de quince (15) días hábiles, a partir de la fecha de la interposición del recurso, para dictar su decisión y, al vencimiento del plazo de cinco (5) días para objeciones, cuando lo decidido pudiera afectar a terceras personas y, por tanto, haya sido necesario notificarles.

RECURSO JURISDICCIONAL CONTRA RESOLUCIONES Y ACTOS DEFINITIVOS

Artículo 200. Objetivo y tribunal competente. El recurso jurisdiccional tiene por objetivo que el Tribunal Superior de Tierras examine nuevamente lo que se ha decidido, o bien conocer el asunto decidido administrativamente por algún órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria, dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que el recurso queda habilitado, sin que sea obligatorio agotar la estructura escalonada de los recursos de reconsideración y jerárquico.

Artículo 201. Recursos jurisdiccionales contra resoluciones. Cuando la decisión recurrida provenga de un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria el recurso jurisdiccional lo conoce el Tribunal Superior de Tierras.

Párrafo I. Cuando el recurso jurisdiccional se interponga contra una resolución emanada de una terna del Tribunal Superior de Tierras, es conocido por el Pleno del Tribunal Superior de Tierras, con exclusión de los jueces que dictaron el acto impugnado.

Artículo 202. Recursos jurisdiccionales contra actos de otros órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria. Cuando la decisión sea dictada por algún otro de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria,

el recurso jurisdiccional lo conoce una terna del Tribunal Superior de Tierras.

Artículo 203. Habilitación del recurso jurisdiccional. El recurso jurisdiccional queda habilitado cuando:

- a) El recurrente haya tomado conocimiento de la decisión sobre el recurso jerárquico en la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente, que debe dejar constancia escrita de dicha actuación, o le haya sido notificada esta por acto de alguacil competente; o
- b) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición del recurso jerárquico sin que el Tribunal Superior de Tierras o el órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria correspondiente haya emitido su decisión; o
- c) El recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración o el recurso jerárquico, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.

Artículo 204. Contenido del recurso jurisdiccional. El recurso jurisdiccional debe presentarse por instancia motivada la cual debe:

- a) Especificar que se trata de un recurso jurisdiccional.
- b) Estar dirigida al Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente.
- c) Especificar la resolución o acto impugnado, identificando el expediente, referencia y su fecha y el órgano de la cual emana.
- d) Especificar la calidad del recurrente y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivada y contener las razones y justificaciones por las que se interpone el recurso jurisdiccional.
- f) Hacer constar la fecha del recurso.
- g) Estar debidamente firmada por el o los recurrentes, o su representante, si lo hubiere.
- h) Anexar copia certificada de la decisión recurrida o acto con carácter definitivo de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria impugnado.

Artículo 205. Actividad probatoria. Al someter el recurso jurisdiccional, la parte peticionaria puede aportar nuevas pruebas, a partir de los motivos dados por el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria para la decisión de la solicitud original.

Párrafo I. En caso de recursos contra decisiones de la Dirección Nacional de Registro de Títulos o sus dependencias, la parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con el recurso, no así modificar la rogación realizada al Registro de Títulos.

Párrafo II. En caso de recursos contra decisiones de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales o sus dependencias, la parte interesada puede adicionar documentos complementarios, no así modificar la documentación ya depositada por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Artículo 206. Notificación a parte interesada. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso está condicionada a la notificación mediante acto de alguacil a las partes involucradas.

Artículo 207. Procedimiento. La tramitación del recurso jurisdiccional conlleva las actuaciones siguientes:

- a) Depósito ante la Secretaría del Tribunal apoderado de la instancia introductiva del recurso jurisdiccional dentro del plazo correspondiente.
- b) Notificación a las partes involucradas del recurso jurisdiccional, a pena de nulidad, en caso de que lo decidido pudiera afectarles. Dicha notificación debe ser depositada dentro del plazo de dos (2) días francos, a partir de la interposición del recurso en la secretaría del tribunal.
- c) Depósito ante la Secretaría del Tribunal apoderado de las objeciones de terceras personas notificadas (si las hubiere), en un plazo de diez (10) días calendarios, a partir de la fecha de notificación del recurso.
- d) El Tribunal conoce del recurso jurisdiccional en Cámara de Consejo y, según lo amerite el caso, puede fijar audiencia.
- e) El Tribunal apoderado tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, a partir de la fecha de la interposición del recurso, para dictar

su decisión, y al vencimiento del plazo de diez (10) días para objeciones, cuando lo decidido pudiera afectar a terceras personas.

Párrafo I. En el caso de tratarse de un recurso jurisdiccional contra un acto emanado del Registro de Títulos, el recurrente debe notificarlo al Registro de Títulos correspondiente, a los fines de publicidad.

Párrafo II. Es facultativo del Tribunal Superior de Tierras fijar audiencia, con arreglo al proceso establecido para las litis de derechos registrados, para conocer contradictoriamente el recurso jurisdiccional, cuando así lo sugieran las circunstancias, manteniendo la brevedad de los plazos definidos por la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo de 2005. Los criterios a considerar son: la existencia de una parte contraria y, además, que haya un punto controvertido que amerite una discusión de forma contradictoria. La sola situación de que exista otra parte no implica, necesariamente, la fijación de una audiencia.

Artículo. 208. Publicidad del recurso jurisdiccional. El Tribunal, en los casos que considere pertinente, puede ordenar la anotación del recurso jurisdiccional en el Registro Complementario.

Párrafo. El Tribunal comunica al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales su decisión, cuando proceda, ordenando el levantamiento de cualquier anotación preventiva que se haya podido generar, cuando aplique.

CAPÍTULO II. RECURSO CONTRA DECISIONES JURISDICCIONALES.

Artículo 209. Definición de Decisiones Jurisdiccionales. Las decisiones jurisdiccionales son las dictadas por un Juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria con motivo de un proceso contradictorio.

DEL RECURSO DE APELACIÓN

Artículo 210. Definición. El recurso de apelación es el recurso interpuesto por la parte que se considera perjudicada, contra una decisión emanada de un Juez de Jurisdicción Original, por ante

el Tribunal Superior de Tierras, con el objeto de que se disponga su modificación, revocación o nulidad.

Artículo 211. Plazo de interposición. El recurso de apelación debe interponerse en la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original que dictó la decisión a recurrir, en un plazo de treinta (30) días francos, contados a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto alguacil.

Artículo 212. Plazos para la notificación recurso. El recurso de apelación debe ser notificado a la contraparte en un plazo de diez (10) días calendarios, a partir de la interposición de este ante la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original que dictó la decisión.

CAPÍTULO III. DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL

Artículo 213. Definición de error puramente material. El error puramente material es aquel contenido en una decisión, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es producto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y valido, fue tomado como fundamento para ella.

Artículo 214. Competencia. El juez o tribunal competente para conocer del error material es el mismo que dictó la decisión.

Párrafo. En los casos de decisiones dictadas antes de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 marzo de 2005, el recurso es conocido por el Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente.

Artículo 215. Procedimiento. La revisión por causa de error material contra resoluciones se conoce por la vía administrativa, sin perjuicio de que excepcionalmente el Tribunal decidiera fijarle audiencia pública. El Tribunal tiene un plazo de quince (15) días para decidir el caso.

CAPÍTULO IV. DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE

Artículo 216. Procedimiento. El recurso en revisión por causa de fraude contra las decisiones emanadas de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, se conoce siguiendo el procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados, conservando los jueces del Tribunal Superior de Tierras el papel activo propio del saneamiento para la valoración de los hechos.

Artículo 217. Comunicación al Abogado del Estado. Todo recurso de revisión por causa de fraude debe ser comunicado por la Secretaría del Despacho Judicial apoderado al Abogado del Estado dentro, de los cinco (5) días de su interposición, quien debe tomar conocimiento antes de la celebración de la audiencia.

Párrafo. El auto de fijación de audiencia con motivo de este recurso debe ser comunicado al Abogado del Estado por la Secretaría del Despacho Judicial apoderado, por lo menos cinco (5) días calendarios antes de la celebración de la audiencia.

TITULO VI. PROCEDIMIENTOS PARA LAS INFRACCIONES ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

Artículo 218. Delitos de audiencia. De acuerdo con el Derecho común, se consideran delitos de audiencia el interrumpir el silencio, haciendo señales de aprobación o desaprobación, sea a la defensa de las partes, sea a los discursos de los jueces o del Abogado del Estado, sea a las advertencias u órdenes del presidente, sea a las sentencias o autos; y el causar alboroto o excitación a ello, de cualquier manera, que sea.

Párrafo. En lo que se refiere al delito de audiencia, se incluyen las audiencias celebradas en el terreno.

Artículo 219. Policía de la audiencia. Si después de la advertencia de los alguaciles, del personal de seguridad o de los jueces, las personas que cometan los hechos anteriormente descritos no se contuvieren, se les ordena que se retiren del salón de audiencias. Los que se resistieren

serán aprehendidos por el personal de seguridad por orden del juez o tribunal pudiendo ser detenidos en la cárcel pública hasta por veinticuatro horas. El alcaide o encargado de la cárcel correspondiente les recibe en ella con la presentación de la decisión del Tribunal. De todo ello se hace mención en el acta de audiencia.

Párrafo. Si el desorden fuese ocasionado por una persona que desempeñe alguna función en el Tribunal, será puesto a disposición del organismo disciplinario correspondiente, a fin de que impongan las sanciones de lugar, acorde con la normativa aplicable, sin perjuicio del uso de la policía de audiencia en caso de ser necesario.

Artículo 220. Delitos en audiencia. Sin perjuicio de las medidas derivadas de la policía de la audiencia a cargo de los jueces, el ultraje y las amenazas proferidas a jueces y personal del Tribunal, en el ejercicio de sus funciones, son investigados por el Ministerio Público, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Código Procesal Penal. El mismo procedimiento sigue cualquier otra infracción a las leyes penales que sea cometida en ese contexto. De todo lo ocurrido, se levanta acta y se remite al Ministerio Público.

Artículo 221. Infracciones penales según la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005. Los delitos de perjurio, obstaculización de trabajos de mensura y obstaculización de medidas de publicidad, son sancionados de acuerdo con las penas establecidas en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 marzo de 2005. El procedimiento a seguir es el establecido en el Código Procesal Penal y en este reglamento.

Artículo 222. Funciones del Abogado del Estado. Las funciones de investigación y persecución se encuentran a cargo del Abogado del Estado, sin perjuicio de las facultades que le acuerda la ley a la víctima constituida como querellante o actor civil, de participar e impulsar el proceso. Las actuaciones, que de acuerdo con el Código Procesal Penal son de la competencia del Ministerio Público, así como aquellas que las partes deban realizar ante ese órgano, son de la competencia del Abogado del Estado o realizadas por ante este, aplicándose las disposiciones establecidas al efecto en dicho Código.

Artículo 223. Etapas de investigación e intermedia del proceso. Cuando cualquiera de las partes apodere al Tribunal de Jurisdicción

Original de una solicitud de medida de coerción, de una solicitud de resolución de peticiones, de cualquier acto conclusivo, o de cualquier otro requerimiento que amerite la intervención de un juez de garantía y control del proceso, el secretario de dicho Tribunal lo comunica al presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente, a fin de que este designe un juez para conocer de la solicitud.

Párrafo I. Cuando el Tribunal de Jurisdicción Original se encuentre dividido en salas, el presidente del Tribunal Superior de Tierras designa un juez de una sala diferente para que conozca de la solicitud. En los demás casos, se designa a tales fines un juez que reúna las condiciones requeridas por la ley para desempeñar las funciones de Juez de Jurisdicción Original.

Párrafo II. El juez designado conforme con el procedimiento anterior, tiene la misma competencia, la que, de conformidad con la normativa procesal penal, posee el juez de la instrucción en las fases de investigación e intermedia del proceso; en consecuencia, este puede confirmar o revocar los dictámenes de admisibilidad de querrela o de archivo dispuestos por el Abogado del Estado, dictar sentencia conforme con el procedimiento abreviado, dictar auto de apertura a juicio o de no haber lugar, según corresponda, y cualquier otra decisión que sea de la competencia del juez de la instrucción.

Párrafo III. Si el delito se cometiere en el Tribunal Superior de Tierras, se remite el asunto ante el Presidente de este para que se siga el procedimiento anterior.

Artículo 224. Etapa de juicio. Si se dictare auto de apertura a juicio, el asunto es conocido por el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado del conocimiento del litigio inmobiliario, de conformidad con la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo de 2005. El juez tiene la misma competencia que, de acuerdo con el Código Procesal Penal, posee el Tribunal de juicio de la jurisdicción penal para dictar sentencias absolutorias o condenatorias, o cualquiera otra decisión de la competencia de dicho Tribunal.

Artículo 225. Recurso de apelación. Las decisiones emanadas del juez que haga las veces de Juez de la instrucción, así como aquellas que provengan del juez que conoce de la etapa de juicio, son recurridas en apelación ante el Tribunal Superior de Tierras, conforme

con el procedimiento establecido en el Código Procesal Penal, según el caso.

Artículo 226. Disposición general. Cualquier otro asunto se rige por el procedimiento establecido en el Código Procesal Penal, en cuanto fuere compatible con la materia.

TITULO VII. DE LOS METODOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE DISPUTAS

CAPÍTULO I. DE LA CONCILIACIÓN Y DE LA MEDIACIÓN

Artículo 227. Conciliación. La conciliación, en los procesos seguidos ante la Jurisdicción Inmobiliaria, tiene como objetivo que las partes se sirvan de un método alternativo de resolución de disputas, intentando un avenimiento frente a un amigable componedor, que es un tercero imparcial e independiente, capacitado y facultado institucionalmente para resolver la controversia de manera extrajudicial.

Artículo 228. Mediación. La mediación en los procesos seguidos ante la Jurisdicción Inmobiliaria, tiene como objetivo que las partes se sirvan de un método alternativo de resolución de disputas, intentando un avenimiento frente a un tercero imparcial identificado como “mediador”, que estimula y facilita la comunicación entre las partes en conflicto para lograr una solución que les resulte mutuamente aceptable.

Artículo 229. Ámbito de aplicación. La conciliación y la mediación, como medios alternos de resolución de disputas, tienen aplicación en los casos que se tramitan por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, con excepción de los asuntos de orden público. No entran en el ámbito de aplicación de esta figura alterna, los asuntos de orden público que se ventilan en la Jurisdicción Inmobiliaria, que son el saneamiento y la revisión por causa de fraude.

Artículo 230. Modalidades. Existe la conciliación y la mediación sin previo apoderamiento judicial y posterior a un apoderamiento judicial, en el curso del proceso ante un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 231. Conciliación o mediación sin previo apoderamiento judicial. Esta modalidad de conciliación o medicación comprende las actuaciones siguientes:

Solicitud motivada dirigida al Centro de Conciliación y Mediación del Poder Judicial, según el procedimiento que disponga el Reglamento de Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos;

- a) Citación a las partes envueltas en el conflicto para la fecha indicada previamente, por el Centro de Conciliación y Mediación;
- b) Celebración de la vista o sesión para ventilar el caso ante el amigable componedor asignado al efecto, que funja como conciliador;
- c) Redacción del acta de conciliación o mediación, que es el documento en el que se consigna el acuerdo por medio del cual las partes quedan obligadas a cumplir los compromisos que de ella deriven, o bien el acta de no acuerdo, que es el documento en el cual se indica la disposición de las partes de no llegar a un avenimiento, según el caso.

Artículo 232. Conciliación o mediación posterior a un apoderamiento judicial. Si el interés por conciliar o mediar surge durante el desarrollo del proceso ante un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, debe seguirse el procedimiento siguiente:

- a) Formulación de la solicitud de remisión del caso ante el Centro de Conciliación y Mediación del Poder Judicial, mediante simples conclusiones vertidas en estrados;
- b) Emisión, por parte del juez derivador, de la derivación, la cual constituye la decisión adoptada por los tribunales para remitir a las partes ante el Centro de Conciliación y Mediación en los casos que procede;
- c) Gestión, a cargo de la parte más diligente, de la fecha para la vista o sesión conciliatoria ante el Centro de Conciliación y Mediación;

- d) Celebración de la vista, o sesión conciliatoria, o mediación, ante el amigable componedor o mediador;
- e) Dictado del acta de conciliación o mediación, o del acta de no acuerdo, según el caso;
- f) Redacción de la correspondiente planilla de resultado, que es el formulario para remitir el resultado del proceso de conciliación o mediación al Juez derivador;
- g) Emisión de la convalidación, que es el acta que libra el juez derivador convalidando el acuerdo al cual han llegado las partes en el proceso de conciliación o mediación, en los casos que proceda;
- h) En caso de no materializarse un avenimiento, en vez de la convalidación descrita en la actuación anterior, el juez derivador libra acta de la no existencia de acuerdo y prosigue con la sustanciación de la causa en sede judicial.

Artículo 233. Oportunidad para promover la conciliación. La conciliación o mediación, luego de un apoderamiento judicial, puede ser promovida en cualquier momento, mientras esté en curso la instrucción del caso.

Párrafo. En caso de que, las partes lleguen a un acuerdo, debe ser comunicado al Tribunal apoderado para los fines correspondientes.

Artículo 234. Carácter supletorio. Para todo lo que no se haya previsto expresamente en el presente reglamento, rige supletoriamente la reglamentación que aplique para los mecanismos alternativos de solución de conflictos dictada por la Suprema Corte de Justicia.

TÍTULO VIII. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 235. Aplicación. La presente resolución es de aplicación obligatoria y uniforme a todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 236. Entrada en vigencia. La presente resolución entra en vigencia plena en un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de su publicación.

Artículo 237. Derogaciones. La presente resolución deroga el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria Modificado por Resolución núm. 1737-2007, de fecha 12 de julio de 2007, con sus modificaciones, y cualquier disposición en contrario.

SEGUNDO: ORDENA comunicar la presente resolución al Procurador General de la República, al Consejo del Poder Judicial, a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria y sus dependencias, para fines de cumplimiento, y que sea publicada para su conocimiento general.

Firmado por Luis Henry Molina Peña, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Francisco Antonio Jerez Mena, Fran Euclides Soto Sánchez, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Justiniano Montero Montero, Napoleón Ricardo Estévez Lavandier, Samuel Amaury Arias Arzeno, Moisés Alfredo Ferrer Landrón, Rafael Vásquez Goico y Francisco Antonio Ortega Polanco.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la resolución que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en la estampa de firma electrónica, en la fecha arriba indicada.

