



DERECHO INMOBILIARIO





DERECHO INMOBILIARIO

DERECHO INMOBILIARIO

AUTORES:

Consultores Nacionales: Altagracia Virginia Concepción, Carmen Zenaida Castro, Catalina Ferrera Cuevas, Fabio Guerrero Bautista, Luis Antonio Bonetti, Rosabel Castillo, Wilson Gómez

Hecho el Depósito Legal

ISBN: 978-9945-425-14-7

Portada: Julissa Ivor Medina

Diagramación: Julissa Ivor Medina

Corrector de estilo: Juan Manuel Prida

© Escuela Nacional de la Judicatura ENJ

Teléfono: (809) 686-0672

Fax: (809) 686-1101

Dirección:

César Nicolás Penson No. 59, Gazcue, Santo Domingo, República Dominicana.

Email: comunicación@enj.org / info@enj.org

Pág. Web: <http://www.enj.org>

CONSEJO DIRECTIVO

Mag. Jorge A. Subero Isa

Presidente

Mag. Enilda Reyes Pérez

Miembro

Mag. Erick Hernández-Machado

Miembro

Mag. William Encarnación

Miembro

Dr. Juan Manuel Pellerano

Miembro

Lic. Julio César Terrero

Miembro

Luis Henry Molina Peña

Secretario

DIRECCIÓN

Luis Henry Molina

Director

Gervasia Valenzuela Sosa

Subdirectora

Mag. Yokaury Morales

Coordinadora Técnica

Silvia Furniel

Analista

CAPITAL HUMANO

Joddy Hernández

Analista

GERENCIAS DE PROYECTOS

Nora Rubirosa

Gerente

Glenys Linares

Analista

Ney De la Rosa

Gerente

Ellys Coronado

Analista

Rosa María Cruz

Especialista

María Amalia Bobadilla

Analista

Mariloy Díaz

Especialista

Dilenia Hernández

Analista

Ricardo Tavera

Analista

GESTIÓN ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Alicia Tejada

Gestora

Adriano Francisco

Especialista

Jairo Jiménez

Analista

Giselle Mojica

Analista

Yokasta García

Analista

GESTIÓN DE INFORMACIÓN Y ATENCIÓN AL USUARIO

Jacqueline Díaz

Gestora

Luis M. Pérez

Especialista

Guillermo Haché

Especialista

Glennys Díaz

Analista

Mencía Mercedes

Analista

Virginia Feliz

Analista

Mary Carmen Barrera

Analista

José L. Rodríguez

Analista

Maurys Santana

Analista

Denia Pichardo

Analista

Contenido

MÓDULO I

EL DERECHO CIVIL Y PROCEDIMIENTO CIVIL EN LOS ASPECTOS VINCULADOS A LA LEY 108-05



INTRODUCCIÓN	8
1. La Propiedad en el derecho civil y en la Constitución	8
1. Estudio de los derechos reales principales y accesorios.....	9
2. Clasificación de los derechos reales: principales y accesorios.....	10
1. Teoría general de la propiedad. Concepto	10
2. Naturaleza jurídica y objeto del derecho de propiedad	10
3. Caracteres generales del derecho de propiedad	11
3. Derechos reales y sus desmembraciones	11
1. El usufructo	12
4. Características del usufructo.....	12
1. Modos de extinción del usufructo	12
2. El uso y habitación.....	12
5. Las servidumbres reales	13
1. Condiciones para el establecimiento de las servidumbres.....	13
2. Formas de extinción de la servidumbre de paso	14
3. Las enfiteusis reales.....	14
4. Características de la enfiteusis	14
5. Modo de extinción de los derechos reales de enfiteusis.....	15
6. Derechos reales accesorios.....	15
7. Modos de adquirir la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico	16
8. Limitaciones al derecho de propiedad privada	18
9. Expropiación del derecho de propiedad.....	19
10. Modos de protección del derecho de propiedad	20
11. Estudio de la Ley 834 Del 15 de Julio de 1978. Los incidentes del proceso: perención de instancia, caducidad, desistimiento, desglose, inhibición, y recusación.....	20
11.1. Excepciones del procedimiento	20
11.2. Las inadmisibilidades.....	33



11.3. Prescripción	35
11.4. Plazo Prefijado	36
11.5. Autoridad de la cosa juzgada	36
11.6. Diferencia entre excepciones y fines de inadmisión	38
12. Incidentes sobre la prueba	39
12.1. Tipos de incidentes sobre la Prueba.....	40
12.2. Formas de verificación	41
12.3. Plazo	42
13. Demanda en falsedad.....	43
13.1. Tipos de demanda en falsedad	43
13.2. Plazo	44
13.3. Condiciones de admisibilidad del incidente en falso principal	44
14. La Perención de Instancia.....	45
15. La caducidad	47
16. Demandas incidentales	48
17. Demandas adicionales	48
17.1. Efectos de las demandas adicionales	49
18. Demandas reconventionales	49
19. Demandas en intervención voluntaria y forzosa.....	50
20. Desglose	50
21. Desistimiento	51
21.1. Efectos del desistimiento.....	52
21.2. Condiciones de validez.....	52
22. Inhibición y Recusación. Conceptos.....	53
22.1. Momento en que debe ser presentada.....	55
22.2. Procedimiento	55
22.3. Efectos	56
22.4. La sentencia que acoge la demanda en recusación debe contener las siguientes disposiciones:	56
23. Formalidades de forma y de fondo de los actos de alguacil.....	57
23.1. Constituyen vicios de forma	57
23.2. Constituyen vicios de fondo	57

MÓDULO II

OPERACIONES TÉCNICAS DE MENSURAS Y CATASTRO

Introducción	60
Unidades Didácticas	61
I. Marco institucional	61
1.1. Composición organizacional	61
1.2. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro. Definición, composición y funciones	61
1.3. Direcciones regionales de mensuras y catastro.....	64

2. Los trabajos de mensuras	69
2.1. Autorización de los trabajos de mensuras y actos de levantamientos parcelarios	69
2.1.1. Solicitud	69
2.1.2. Requisitos de la solicitud	69
3. El contrato de mensura	71
3.1. El Contrato	71
3.2. Cumplimiento del contrato	72
4. La función calificadora	72
5. Acto de levantamiento parcelario	74
5.1. Definición	74
6. El saneamiento	75
6.1. Mensura en el saneamiento.....	75
7. Identificación de los inmuebles	77
7.1. Designación catastral.....	77
7.2. Designación catastral para el caso de saneamiento	77
7.3. Sistema de designación catastral asumido por la Dirección General de Mensuras Catastrales a partir de finales del año 2002.....	79
8. El deslinde	81
8.1. Consecuencias del deslinde.....	82
8.2. Clasificación de las parcelas para fines del deslinde	82
8.3. Deslindes de parcelas sencillas	83
8.4. Documentación a presentar en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente, como resultado de los trabajos técnicos.	85
8.5. Apoderamiento del deslinde	86
9. Modificaciones parcelarias	87
9.1. Las Modificaciones Parcelarias son operaciones técnicas de mensuras aplicables únicamente a parcelas registradas.	87
9.2. Subdivisión	87
9.3. Refundición	88
9.4. Condominios	88
10. Actualización de mensuras	93
10.1. Subsistencia del estado parcelario.....	93
11. Planos	94
11.1. Definición	94
11.2. Soportes y formatos.....	95
11.3. Simbología.....	95
11.4. Carátula.....	96



11.5. Escala	96
11.6. Tipos de planos	96
12. Régimen disciplinario	97
12.1. Responsabilidad profesional	97

MÓDULO III

LOS CERTIFICADOS DE TÍTULOS, LAS CERTIFICACIONES Y LAS CONSTANCIAS ANOTADAS. LA PÉRDIDA Y CORRECCIÓN DEL ERROR PURAMENTE MATERIAL. LA RECONSTRUCCIÓN Y RECTIFICACIÓN

1. Los Certificados de títulos	100
1.1. Definición	100
1.2. Alcances del certificado de título	100
1.3. Modalidades del certificado de título	101
1.4. Forma del certificado de título	101
1.5. Contenido del certificado de título	101
1.6. Valor jurídico del certificado de título	102
1.7. Utilidad práctica del certificado de título	102
2. Las certificaciones	103
2.1. Definición	103
2.2. ¿Quién puede solicitar una certificación?	103
2.3. Entrega de las certificaciones	103
2.4. Modalidades de Certificaciones	103
2.5. Alcances de la inmutabilidad del estado jurídico del inmueble	104
2.6. Solicitud de la certificación con reserva de prioridad.....	104
2.7. Alcances de las certificaciones	106
3. Duplicado del certificado de título por pérdida, deterioro o destrucción.....	107
3.1. Solicitud de la pérdida, deterioro o destrucción	107
3.2. Requisitos para la expedición del duplicado por pérdida, deterioro o destrucción	107
3.3. Calidades del peticionario de la pérdida, deterioro o destrucción	107
3.4. Fundamento de la pérdida, deterioro o destrucción	108
3.5. Efecto jurídico de la pérdida, deterioro o destrucción.....	108
4. La reconstrucción y la rectificación registrales.....	108
4.1. Reconstrucción de registros. Definición	108
4.2. Procedimiento para hacer la reconstrucción	109
4.3. Rectificación de registros. Definición	109
5. Error puramente material. Definición	109
Bibliografía General	110



Módulo I

**El Derecho Civil y
Procedimiento Civil
en los aspectos
vinculados a la
ley 108-05**

*Coordinador: Fabio Guerrero Bautista
Autor: Catalina Ferrera Cuevas*



INTRODUCCIÓN

El interés del presente estudio sobre el derecho civil y procesal civil vinculados a la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, se encuentra sustentado sobre la base de que, si bien el derecho inmobiliario tiene como fundamento legal una ley especial, el mismo tiene amplia aplicación en los aspectos de derecho civil contenidos en el derecho común, un ejemplo claro de ello lo encontramos primeramente en el derecho de propiedad privada sobre bienes inmuebles, el cual constituye el objeto fundamental de protección de la Ley de Registro Inmobiliario, ya que todas las modalidades de transferencia de que puede ser objeto dicho derecho son producto de convenciones que se rigen por el derecho común, es decir, por el Código Civil Dominicano, tanto en sus aspectos formales como de fondo, por lo que la Ley de Registro Inmobiliario lo que hace es crear las instituciones suficientes y pertinentes para salvaguardar tales derechos, dándole cumplimiento de esta manera a la obligación constitucional y legal que tiene el Estado Dominicano de protección efectiva de los derechos reales inmobiliarios y demás derechos reales accesorios objeto de registro.

En lo concerniente al procedimiento civil, la Ley 108-05 hace suyas las disposiciones contenidas en el derecho común en lo relativo a varios aspectos de procedimiento, especialmente en lo que tiene que ver con los incidentes del procedimiento, los cuales tienen aplicación general en materia inmobiliaria, por lo tanto, el juez inmobiliario en su condición de administrador de justicia, necesita indiscutiblemente tener un buen conocimiento sobre los aspectos fundamentales del derecho civil aplicable en esta materia, así como un dominio absoluto de las reglas procesales establecidas en el Código de Procedimiento Civil Dominicano, en busca de brindar un servicio ágil, eficiente y profesional, al usuario de la jurisdicción.

I. La Propiedad en el derecho civil y en la Constitución

El Derecho Constitucional es “el derecho de los derechos”, como bien señaló el jurista colombiano Carlos Bernal Pulido.

La Constitución es la norma suprema del ordenamiento jurídico. Por eso, hablamos del Principio de la Supremacía de la Constitución. Conforme a su artículo 46, “son nulos de pleno derecho toda ley, decreto, resolución, reglamento o acto...” que sean contrarios a la Carta Magna.

El Bloque de Constitucionalidad está constituido por los cánones contenidos en la Constitución, por los tratados, convenciones, acuerdos y pactos internacionales, debidamente ratificados por el Estado Dominicano; por las decisiones jurisprudenciales en materia constitucional, por las opiniones consultivas y la doctrina en materia de derechos fundamentales.

El derecho a la propiedad inmobiliaria representa una garantía constitucional, amparado en el texto de nuestra Ley Sustantiva precedentemente señalado. El derecho de propiedad, por tanto, deviene en un puntal esencial para la estabilidad y desarrollo de la sociedad dominicana, porque todo su sistema jurídico, económico, social y político se fundamenta de manera especial en ese derecho.



La propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes, la propiedad es el derecho real por excelencia que implica un poder directo e inmediato sobre las cosas, atribuyendo a su titular una facultad moral de dar, disfrutar y disponer de la cosa en provecho propio, con exclusión de los demás.

Nuestra Constitución consagra el derecho de propiedad como una garantía fundamental. El artículo 8 numeral 13 de la Ley de leyes dice que es inviolable. Por tanto, nadie puede ser privado de ese derecho sin una justa y previa indemnización, salvo los casos señalados de manera puntual por el referido texto constitucional.

I. Estudio de los derechos reales principales y accesorios

I. Derechos reales. Concepto.

El derecho real es definido como un poder jurídico de una persona sobre una cosa, reglado por la ley, en virtud del cual se puede obtener directamente de ella, todas, algún o algunas de sus utilidades, con exclusión de injerencias extrañas, y que con suficiente publicidad, se adhiere y sigue a la cosa, pudiendo oponerse a cualquier interesado⁽¹⁾.

Para Henri y León Mazeaud el derecho real es “una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa”.

También puede ser definido como un derecho absoluto de contenido patrimonial cuyas normativas establecen una relación jurídica entre una persona como sujeto activo y una cosa, como sujeto pasivo.

(1) Definición de Alterini y Gatri, citados por Víctor Livio Cedeño en su obra Derecho Registral y Jurisprudencial Inmobiliario, p.70.



2. Clasificación de los derechos reales: Principales y Accesorios

De manera concreta, los derechos reales se clasifican en **mobiliarios e inmobiliarios**, según la naturaleza de la cosa sobre la cual recaigan, muebles o inmuebles.

Los derechos **reales inmobiliarios** a su vez se subdividen: derechos reales principales, y derechos reales accesorios.

Son derechos reales principales: **El derecho de propiedad y sus desmembraciones**, de los cuales se reconoce como derecho real por excelencia el *derecho de propiedad*, siendo las desmembraciones del derecho real las siguientes: El usufructo, el uso, habitación, las servidumbres reales, y las enfiteusis.

Se conocen como **derechos reales accesorios**: La hipoteca, la prenda y la anticresis, conocidos también como derechos de garantías reales.

I. Teoría general de la propiedad. Concepto

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes, por lo cual, la propiedad es el derecho real por excelencia que implica un poder directo e inmediato sobre las cosas, siendo además, una facultad moral de dar, disfrutar y disponer de una cosa en provecho propio, con exclusión de los demás.

El artículo 544 del Código Civil Dominicano define la propiedad como “El derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos”.

El derecho de propiedad como derecho fundamental tiene su base en el artículo 8 numeral 13 de la Constitución Dominicana, y como derecho objetivo, el mismo ha sido positivizado en el artículo 544 del Código Civil antes transcrito.

2. Naturaleza jurídica y objeto del derecho de propiedad

La importancia del derecho de propiedad se reconoce en nuestra Constitución en el artículo 8 numeral 13, el cual establece que *“nadie puede ser privado de ella sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor determinado por sentencia de un tribunal competente, la indemnización podrá no ser previa. No podrá imponerse la pena de confiscación general de bienes por razones de orden político”*, como podemos ver, este derecho *es de naturaleza Constitucional* y está contenido además, en los tratados internacionales que reconocen derechos fundamentales como son: La Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 17, artículo 21 de la Convención Interamericana de los Derechos Humanos.

El objeto del derecho de propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión, entre lo que encontramos el derecho de propiedad sobre inmuebles registrados.

Por su parte, el artículo 1 ro. de la Ley de Registro Inmobiliario define el objeto general de la misma cuando nos dice que “tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria.”



3. Características generales del derecho de propiedad

Considerando todos los elementos señalados, y conforme la doctrina vigente, los rasgos que caracterizan la propiedad la presentan como:

- a) **Absoluta y oponible frente a todos**, otorgándole al propietario los siguientes atributos: El *ius utendi*, o derecho de servirse de la cosa; El *ius fruendi*, o derecho de percibir sus rentas y frutos, si es fructífera la cosa sobre la que versa el dominio; El *ius abutendi*, o derecho de disponer de la cosa, conservarla, donarla, destruirla o incluso abandonarla, llegado el caso; y por último El *ius vindicandi*, o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, junto con la tenencia de la misma, siempre que hubiera sido arrebatada de un modo injusto a su legítimo propietario.
- b) **Perpetua e imprescriptible**: En contraste con derechos reales transitorios, como el uso, la habitación o el usufructo. Esta concepción resalta que la propiedad del bien depende de la existencia del mismo: la propiedad dura tanto como dura la cosa.
- c) **Unitaria y unívoca**: Lo que no impide contemplarla como contrapuesta a la posibilidad de adjudicarle usos y contenidos plurales y distintos.
- d) **Lleva implícita la facultad de exclusión**, y la autonomía frente al Estado.
- e) El derecho a la propiedad privada de los bienes materiales, **es un derecho fundamental de primera generación**.
- f) Es un derecho eminentemente **económico y de dominio privado**.
- g) Es un **derecho subjetivo**, porque implica un ámbito de poder concedido a la misma persona.
- h) Implica un poder inmediato sobre la cosa, protegido frente a todos.
- i) La propiedad privada lleva naturalmente intrínseca, una función social.

3. Derechos reales y sus desmembraciones

Una vez estudiado el aspecto de la propiedad como derecho real principal, nos corresponde analizar las desmembraciones del derecho de propiedad, siendo las mismas: El usufructo, el uso, habitación, las servidumbres reales y las enfiteusis, cuyas características particulares veremos a continuación:



I. El usufructo

El artículo 578 del Código Civil Dominicano establece que “el usufructo es el derecho de gozar de cosas cuya propiedad pertenece a otro, como este mismo, pero conservando la sustancia de aquellas”.

Es decir, que de la definición anterior establecida por el derecho común, podemos decir que el usufructo es un derecho real temporal que otorga al usufructuario el goce y disfrute del inmueble, mientras que el nudo propietario conserva la propiedad de la cosa u objeto de esta convención.

4. Características del usufructo

1. Es un derecho real **de goce oponible a todo el mundo**, pudiendo recoger los frutos, servirse de la cosa, con la condición de que la conserve.
2. **Es un derecho temporal** en su constitución, pero a la vez vitalicio, porque si el usufructuario fallece antes del término de la convención, se extingue el mismo de pleno derecho por virtud de la ley. En ese sentido, el usufructo dura tanto como la vida del beneficiario. Es un derecho que recae sobre una cosa ajena.
3. Es un acto de **origen convencional**, o legal, según dispone el artículo 579 del Código Civil.
4. Debe mantenerse la sustancia de la cosa.

I. Modos de extinción del usufructo

Según las disposiciones contenidas en el artículo 617 del Código Civil, el usufructo se extingue:

- a) Por la muerte del usufructuario.
- b) Por acabarse el tiempo para el cual se concedió.
- c) Por la consolidación o reunión en una persona de las dos calidades de usufructuario y propietario, lo cual también se denomina “por confusión”.
- d) Por el no uso del derecho en el transcurso de veinte años.
- e) Por la pérdida total de la cosa en que consiste el usufructo.

2. El uso y habitación

El derecho de uso y habitación previstos en los artículos 625 al 636 del Código Civil Dominicano confieren a su titular la prerrogativa de usar la cosa como si fuera el propietario, con un derecho de percibir las rentas y los frutos producidos por el bien inmueble **de manera limitada, solo para el uso de las necesidades básicas del beneficiario y de la familia**, incluyendo el alojamiento.

5. Las servidumbres reales

El artículo 637 del Código Civil Dominicano establece que “la servidumbre *es una carga impuesta* sobre una heredad, para el uso y utilidad de una finca perteneciente a otro propietario”.

La misma tiene su origen en una situación de hecho que se dé entre dos o mas predios, en una imposición legal, o por virtud de una convención entre partes.

Según se desprende de la definición que establece el artículo precedente, las características de la servidumbre son las siguientes:

- a) **Es una carga**, lo cual implica una molestia para el predio sirviente y por consiguiente una disminución de los derechos del propietario.
- b) Generalmente es una **imposición legal**.
- c) Siempre **recae sobre un bien inmueble**.
- d) Se establece **en provecho de un fundo o terreno**, nunca en provecho de una persona en particular.
- e) No influye en ella el cambio de propietario que se pueda operar en la parcela, por cuanto el beneficio es sobre el inmueble.
- f) **Es perpetua**, ya que dura tanto como dure el bien sobre el cual recae.

I. Condiciones para el establecimiento de las servidumbres

La jurisprudencia, según sentencia de fecha 16 de diciembre de 1998, B.J. No. 1057, Vol. II, pp. 489-495, ha establecido como requisitos para el establecimiento de las servidumbres de paso, las siguientes condiciones:

- a) Que el terreno enclavado carezca de salida a la vía pública, o que la salida sea insuficiente;
- b) Que el terreno enclavado sea propiedad de la persona que solicita la servidumbre de paso, o tenga derecho real sobre el mismo.

La jurisprudencia ha establecido que a la hora de “trazar una servidumbre de paso, debe tomarse en cuenta no solo el trayecto mas corto, sino el menos perjudicial para el predio sirviente”.⁽²⁾

El artículo 187 del Reglamento General de Mensuras y Catastro, con relación a las servidumbres establece que, cuando sobre una determinada parcela registrada se pretenda constituir una servidumbre, previamente se debe ejecutar la mensura de la misma, en los aspectos de ubicación, dimensión y posición de la parte que quedará afectada de la servidumbre.

(2) B.J. 736.512, citado por William C. Headrick, en su obra, Compendio Jurídico Dominicano, Segunda Edición Ampliada, p. 444.





Para ejecutar la mensura antes descrita es necesario darle cumplimiento a los requisitos de forma y de fondo que establecen la ley y el reglamento para las operaciones posteriores al saneamiento, es decir, las operaciones de modificaciones parcelarias en general.

Una vez se haya culminado con la fase técnica, la misma se consignará en el certificado de título resultante, es decir, se afectara el inmueble con la servidumbre.

En caso de una servidumbre judicial, ¿en que momento se realizarán los trabajos de ubicación, dimensión y posición que establece el artículo 187 del Reglamento General de Mensuras? ¿Antes o después de la sentencia que la ordena?

Entiendo que los trabajos de ubicación, dimensión y posición de la servidumbre deben realizarse en la instrucción del caso, porque el juez no puede decidir en una sentencia sobre algo que no conoce, necesariamente los trabajos deben ser ponderados y discutidos, ya que será sobre ellos que el juez fundamentara su sentencia.

2. Formas de extinción de las servidumbre de paso

Las servidumbres reales pueden extinguirse de las siguientes formas:

- a) Cuando el inmueble ha experimentado cambios sustanciales que hacen imposible el disfrute de la misma por un período de veinte años.
- b) Cuando se lleve a cabo un proceso de modificación parcelaria entre los predios sirvientes y dominantes que hagan desaparecer dicha servidumbre, como sería un procedimiento de refundición y subdivisión.
- c) Por el no uso de la servidumbre durante un período de 20 años, beneficiándose la misma de la más larga prescripción que establece el derecho común⁽³⁾.

3. Las enfiteusis reales

La enfiteusis es una modalidad de arrendamiento que otorga al beneficiario un derecho real de uso y goce de la cosa ajena dada en arrendamiento por un período de no menos de 18 años ni mayor de 99 años.

4. Características de la enfiteusis

- a) Es un derecho real inmobiliario que otorga el derecho al goce de la cosa a su titular.

⁽³⁾ Ver Tratado de Derecho Inmobiliario, Dr. Rafael Ciprián, p. 108-109.

- b) Es un acto de origen convencional.
- c) En cuanto a su duración no es vitalicio, sino temporal, ya que sus efectos perduran intactos más allá de la muerte del titular; los herederos continúan con el goce del derecho.
- d) No puede suscribirse por menos de 18 años y su duración no puede exceder de 99 años.
- e) Siempre recae sobre un bien inmueble.

El derecho de goce del enfiteuta recae sobre la cosa objeto del contrato, lo cual lo faculta para recoger los frutos, ejercer las servidumbres activas y soportar las pasivas con que el inmueble se encuentre gravado, puede consentir gravar nuevas servidumbres en provecho de inmueble por el tiempo que dure su contrato y bajo el consentimiento del propietario, sus derechos se extienden hasta los acontecimientos o derechos que surjan por accesión.



5. Modo de extinción de los derechos reales de enfiteusis

- 6 La llegada al término.
- 7 La pérdida del inmueble.
- 8 La resolución voluntaria del contrato.
- 9 La falta de pago por dos años.
- 10 Por inexecución de las demás condiciones del contrato.

¿Constituyen los contratos de arrendamiento que otorga el ayuntamiento verdaderos contratos enfiteúticos?

Entiendo que por las características de la figura de las enfiteusis reales, el contrato de arrendamiento que otorga el ayuntamiento, por la duración que el mismo conlleva, se convierte en un contrato enfiteútico, pero debe cumplir con las condiciones de publicidad que establece la Ley de Registro Inmobiliario, a los fines de hacerlo oponible a todo el mundo.

¿Una vez inscrita la enfiteusis que otorga el ayuntamiento, puede rescindirse unilateralmente?

Entiendo que no, que siempre será necesario aportar al registro de títulos las documentaciones pertinentes, ya sea el acuerdo suscrito entre las partes donde acuerdan poner fin a la enfiteusis, o una sentencia judicial donde el juez ordene la liberación de la misma.

6. Derechos reales accesorios

Son derechos reales accesorios todos aquellos que constituyen lo accesorio de una obligación con la finalidad de garantizar y asegurar el cumplimiento de la misma, sin conferir a sus titulares las prerrogativas de goce o uso de la cosa,

también llamados garantías reales. Entre estos se encuentran, especialmente, la hipoteca, la prenda, la anticresis, cuyas características especiales no estudiaremos en esta ocasión.

7. Modos de adquirir la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico

Los modos de adquirir la propiedad se dividen en *originarios* y *derivados*.

a) *Modos originarios:*

Son modos originarios de adquirir la propiedad *aquellos que hacen nacer el derecho por primera vez sobre la persona de su titular; es decir, el reconocimiento e inscripción por primera vez de un derecho real inmobiliario*, lo cual, en nuestro ordenamiento jurídico se refleja como *un producto final del procedimiento de saneamiento*, dando cumplimiento de esta manera al objeto principal de la Ley 108-05 contenido en su artículo primero, que es “regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro...”, siendo este modo de adquisición reflejado materialmente en la **posesión** y posterior adquisición por usucapión.

b) *Modos derivados de adquisición de la propiedad*

Son **modos derivados de adquisición** de la propiedad, aquellos contenidos en los artículos 711 y 712 del Código Civil Dominicano, que establecen: “La propiedad de los bienes se adquiere y transmite **por sucesión, por donación entre vivos o testamentaria, y por efecto de las obligaciones...la propiedad se adquiere también por accesión o incorporación, y por prescripción**”.

c) *Transmisión por sucesión*

De la lectura combinada de los artículos 712 y 718 del Código Civil Dominicano podemos establecer que la sucesión es un modo de transmisión post mortem de los derechos del de-cujus a favor y provecho de los sucesores o legatarios con calidad legal para recibirlos.

En ese sentido, el Código Civil Dominicano destina los artículos 718 al 814 a todo lo que tiene que ver con las sucesiones, apertura de la sucesión, cualidades para suceder, los grados y órdenes sucesorales, la representación, la sucesión vacante, el Estado como sucesor; entre otras cosas, pero en este trabajo no nos adentraremos al análisis de los derechos sucesorales como figura jurídica, sino que se trata solamente de enunciar de manera breve las bases legales de la sucesión como modo de adquirir y transmitir el derecho de propiedad.



d) Transmisión testamentaria y por donación

El artículo 893 de Código Civil Dominicano establece que “ninguno podrá disponer de sus bienes a título gratuito, sino por *donación* entre vivos o por testamento...”, disponiendo además los artículos 894 y 895 que la transmisión por donación entre vivos es un acto por el cual el donante se desprende definitiva e irrevocablemente del bien donado, *en vida*; mientras que la transmisión *testamentaria* es un acto mediante el cual, *el testador dispone para el futuro*, es decir, para el tiempo en que deje de existir; ambos son modos derivados de transmisión de la propiedad, pero la modalidad testamentaria, sucesoral o donación, dependerá de si el acto de disposición tendrá efecto entre vivos o después de fallecida la persona, y en este último caso, si dejó testamento o no.



e) Transmisión por efecto de las convenciones u obligaciones

El artículo 1101 del Código Civil Dominicano establece que “el contrato es un convenio en cuya virtud una o varias personas se obligan respecto de una o varias otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa”, cuyas condiciones de validez contenidas en el artículo 1104 del mismo Código son el consentimiento, la capacidad para contratar, un objeto cierto y una causa lícita.

En ese sentido, debemos decir que uno de los principales modos convencionales u obligacionales de adquisición de los derechos reales principales es por medio del contrato de compraventa, el cual es definido por el artículo 1582 del Código Civil Dominicano, como un contrato por el cual uno se compromete a dar una cosa y otro a pagarla, pudiendo hacerse por documento público o bajo firma privada, pudiendo llevarse a cabo un sinnúmero de convenciones contractuales cuya finalidad sea la transmisión de la propiedad, pero ninguna surte los efectos inmediatos de transmisión del acto de compra venta.

f) Transmisión por accesión

El artículo 546 del Código Civil establece que “la propiedad de una cosa, mueble, o inmueble, da derecho sobre todo lo que se agrega accesoriamente, sea naturalmente o artificialmente. Este derecho se llama accesión”.

La accesión es un modo de adquirir la propiedad independientemente del hecho de la posesión, por lo que el propietario del terreno se convierte en dueño de todas las obras que en ella se implementen o surjan, sea o no poseedor del terreno en cuestión.

Mientras que el artículo 551 del mismo código establece que “todo lo que se agrega o incorpora a la cosa, pertenece al dueño de ésta...”, en ese sentido, podemos ver que el derecho civil establece una presunción de propiedad en beneficio del propietario, sobre todo lo que en el terreno se construya, presunción que se destruye mediante la prueba en contrario.



g) *Transmisión por prescripción*

La prescripción adquisitiva o usucapión es el medio por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere el derecho de propiedad sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante un plazo legalmente establecido.

El artículo 21 de la Ley 108-05 establece que “a los fines de saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre. Para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser *pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida, y a título de propietario por el tiempo fijado por el Código Civil* según la posesión de que se trate”, en ese mismo sentido se encuentran contenidos los requisitos de la posesión en los artículos 2228 y siguientes del Código Civil Dominicano, a los cuales la Ley de Registro Inmobiliario se adhiere.

La Ley de Registro Inmobiliario acoge las modalidades de transmisión del derecho de propiedad contenidos en el derecho común, pero establece a su vez, como requisito indispensable para el surgimiento de los efectos jurídicos del derecho, *el registro como única forma de hacerlo oponible a todo el mundo, estableciendo a la vez una presunción legal de exactitud erga omnes, no admitiendo prueba en contrario*, tal y como lo establece el artículo 90 de la Ley de Registro Inmobiliario al disponer que “el registro es *constitutivo y convalidante del derecho*, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros *se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario...*”.

8. Limitaciones al derecho de propiedad privada

Las teorías modernas del derecho de propiedad han venido a establecer una serie de límites al mismo como derecho absoluto, y en nuestro ordenamiento jurídico interno de manera especial encontramos esas limitaciones en el artículo 544 parte infine del Código Civil, cuando nos dice que tenemos un derecho absoluto sobre el bien, pero “*con tal que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes y los reglamentos*”.

De esta manera vemos que los límites impuestos por la ley con relación al modo de ejercer el derecho de propiedad se derivan de los siguientes criterios:

1. Limitaciones en cuanto a la función social del derecho de propiedad (teoría del abuso de los derechos): por virtud de esta limitación se busca que el propietario ejerza sus derechos de un modo serio, justo y legítimo, con tal de que sus actuaciones no perjudiquen al prójimo.
2. Limitaciones establecidas en interés de la colectividad, o en interés general, dentro de la cual se encuentra incluido el derecho de expropiación que tiene el Estado Dominicano, que estudiaremos más adelante.

3. Los límites que imponen las relaciones de vecindad, como son las servidumbres legales del artículo 640 del Código Civil, en cuanto a las aguas del predio superior, las del 649 y siguientes que derivan del derecho urbanístico.
4. Limitaciones introducidas en el contenido normal del derecho sobre determinadas actuaciones legales o convencionales, como son, prohibiciones de disposición y de constitución de derechos o garantías reales.

9. Expropiación del derecho de propiedad

La Constitución Dominicana incluye en su artículo 8, numeral 13, el derecho de propiedad como un derecho fundamental, pero a la vez establece las limitaciones al carácter absoluto del mismo cuando dice que “nadie puede ser privado de ella sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor determinado por sentencia del tribunal competente”.

Igualmente, el artículo 545 del Código Civil establece que “nadie pueda ser obligado a ceder su propiedad, si no es por causa de utilidad pública, previa justa indemnización...”.

Finalmente, la propiedad, como todos los derechos, tiene límites genéricos o institucionales, los que prohíben el abuso del derecho y su ejercicio de mala fe, así como limitaciones derivadas de la ley, que pueden recaer sobre las facultades de uso o goce del propietario o sobre las de disposición, siendo también fuentes mayores o menores de limitaciones, los vínculos de vecindad, el llamado derecho de uso inocuo y la omisión de la diligencia necesaria para impedir daños a terceros en la construcción, vigilancia o cuidado de las cosas sujetas al derecho de propiedad, omisión que puede generar responsabilidades.

La propiedad privada se limita por el derecho prevalente de los demás, *siendo de estricta necesidad, la facultad de usarla de un modo ordenado, pacífico, rentable, y libre*. Salvo las excepciones que establecen la Constitución y las Leyes.

La Ley de Registro Inmobiliario no contiene entre sus disposiciones ningún procedimiento relativo a la expropiación del derecho de propiedad, por lo que sigue prevaleciendo la Ley 344, de fecha 31 de julio de 1943, que instituye un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado; lo que sí establece la Ley 108-05 en su artículo 97, párrafo III, *es que cuando un inmueble sea objeto de expropiación, el Registrador de Títulos no procederá a registrar la transmisión de ningún derecho sobre el inmueble hasta que se haya mostrado que el titular del derecho registrado ha percibido la totalidad de importe correspondiente*, es decir, que esta ley contiene una garantía expresa sobre los derechos económicos que tiene el titular, *es un mandato al Registrador de Títulos, no una facultad*, por lo que esa disposición viene a positivizar el “justo valor” que establece la Constitución Dominicana.





Por su parte, el artículo 186 del Reglamento General de Mensuras y Catastro establece que cuando una parte de la parcela registrada es declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación, se debe proceder a separar la parte a expropiar mediante el procedimiento de subdivisión, y la parte resultante se registrara a nombre del propietario originario, a menos que el Estado demuestre que ha pagado la totalidad de valor sobre el referido inmueble.

10. Modos de protección del derecho de propiedad

Como hemos visto, el derecho de propiedad tiene un carácter económico-privado, y es por esto que las leyes disponen de una serie de acciones cuya finalidad es la protección de la misma y la represión de los ultrajes o perturbaciones de que pueda haber sido objeto.

Aparece, en primer lugar, la acción reivindicatoria que compete a un propietario no poseedor contra quien posee de forma indebida una cosa determinada; es una acción de condena y de carácter restitutorio. En segundo término se encuentra la acción declarativa, tendente a que el demandado reconozca el derecho del propietario y la de negación, tendente a lograr que se declare la inexistencia de un derecho o de gravámenes sobre la cosa cuya propiedad se discute.

La Ley 108-05 contiene una serie de procedimientos tendientes a salvaguardar el derecho de propiedad y los demás derechos reales inmobiliarios, garantizando la legalidad de su afectación, de manera concreta, la ley dispone todo un sistema de publicidad inmobiliario en todos los aspectos y en todo tipo de relación legal o convencional que se pueda llevar a cabo sobre los inmuebles registrados, estableciendo las instituciones pertinentes para salvaguardar la eficacia, legalidad y transparencia de los procesos y procedimientos que en ella están contenidos.

La base legal por excelencia de protección del derecho de propiedad lo encontramos en la Ley de Registro Inmobiliario número 108-05 y sus Reglamentos, la cual viene a regular este derecho por mandato de la Constitución y por virtud de la calidad que establece el artículo 544 del Código Civil Dominicano.

11. Estudio de la Ley 834 Del 15 de Julio de 1978. Los incidentes del proceso: perención de instancia, caducidad, desistimiento, desglose, inhibición, y recusación.

11.1. Excepciones del procedimiento

La Ley 834 define las excepciones en su artículo primero de la siguiente manera: "Constituye una excepción de procedimiento todo medio que tienda a hacer declarar el procedimiento irregular o extinguido, sea a suspender su curso", en ese sentido, las excepciones del procedimiento han sido definidas

como el poder jurídico con que se haya investido el *demandado* para oponerse a la acción promovida contra él⁽⁴⁾.

11.1.1. Características de las excepciones

1. Son un derecho reservado exclusivamente al demandado principal, o interviniente voluntario o forzoso.
2. Tienen como fundamento declarar el procedimiento irregular, extinguido o suspender su curso.
3. Persiguen la anulación del procedimiento sin tocar el fondo de la misma.
4. Son un obstáculo temporal al procedimiento en justicia, ya que una vez decidida la excepción por sentencia, todo el proceso retoma su curso.



11.1.2. Momento procesal en que deben ser presentadas las excepciones

Por disposición del artículo 2 de la Ley 834, "las excepciones deben, a pena de inadmisibilidad, ser presentadas simultáneamente y antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión. Se procederá de igual forma cuando las reglas invocadas en apoyo de la excepción sean de orden público...la demanda en comunicación de documentos no constituye una causa de inadmisión de las excepciones".

Del contenido del precedente artículo se desprenden los hechos siguientes:

1. Las excepciones se presentan in limini litis antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión⁽⁵⁾.
2. Deben ser presentadas simultáneamente, es decir, que no puede ser presentada una excepción de nulidad en una audiencia, en otra una excepción de incompetencia y finalmente una excepción dilatoria, porque de hacerlo así acarrea las consecuencias jurídicas que establece el artículo 2, es decir, la inadmisibilidad.
3. El mismo procedimiento se utiliza cuando las reglas invocadas en apoyo de sus pretensiones son de orden público⁽⁶⁾.
4. Ahora bien, si en la primera audiencia se presenta una medida de instrucción de comunicación de documentos, y en una segunda audiencia se presenta una excepción de procedimiento, dicha excepción es admisible, por-

(4) Definición tomada de la obra Fundamentos de Derecho Procesal Civil, p. 73, citada en la Ley 834 Comentada y Anotada Napoleón R. Estévez Lavandier, p. 1.

(5) **La defensa al fondo** es todo medio que tiende a rechazar la demanda por falta de fundamento o por no justificada por parte del adversario. Cuando el demandado hace una defensa al fondo le está dando aquiescencia a la demanda incoada en su contra, independientemente de que siempre sus alegatos y pruebas están destinados a demostrar la falta de fundamento de dicha demanda.

(6) Son reglas de **orden público** todas aquellas conductas que deben observar los ciudadanos en sociedad para no perturbar el orden social, las reglas de orden público prevalecen sobre los intereses privados, y en materia procesal, especialmente es materia de incidentes, toda actuación de una de las partes involucradas que lesione el derecho de defensa del contrario es un asunto de orden público.

que la comunicación de documentos no es una defensa al fondo, ni tampoco un fin de inadmisión.

11.1.3. Tipos de Excepciones que establece la Ley

- a) La excepción de Incompetencia.
- b) Litispendencia y Conexidad, también llamadas de declinatorias.
- c) Las Nulidades.
- d) Las excepciones Dilatorias.



11.1.3.1. La excepción de incompetencia

La competencia se define como la facultad legal que posee un Tribunal o una Jurisdicción para conocer sobre un determinado litigio o sobre una determinada materia; la competencia se divide en competencia de atribución o material, competencia territorial y competencia en razón de la persona, esta última no aplica en materia inmobiliaria.

La competencia tanto material como territorial de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria viene dada por los artículos 10 de la Ley 108-05, y 26 al 30 del Reglamento del Tribunales, de los cuales se desprende lo siguiente:

- a) Los tribunales de la jurisdicción original conocen en primera instancia de todas las acciones que sean de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria.
- b) La competencia territorial se determina por la ubicación física del inmueble de que se trata, los cuales tienen plenitud de jurisdicción dentro del distrito judicial al que pertenezcan.
- c) Se establece el sorteo aleatorio para aquellos distritos donde exista más de un Tribunal de jurisdicción original.
- d) Cuando existan dos o más inmuebles ubicados en dos o más jurisdicciones, la parte interesada tiene la opción de elegir la jurisdicción que entienda pertinente.

Con relación a la excepción de incompetencia, el artículo 3 de la Ley 834 establece que “si se pretende que la Jurisdicción apoderada es incompetente, la parte que promueva esta excepción, debe a pena de inadmisibilidad, motivarla y hacer conocer en todos los casos ante cual jurisdicción ella demanda que sea llevado”.

La *excepción de incompetencia* es un medio de objeción al tribunal o jurisdicción apoderada mediante el cual *se alega que el procedimiento ha nacido irregular o viciado de irregularidad*. Este incidente supone que una jurisdicción haya sido efectivamente apoderada y que la competencia ha sido contestada.

En ese sentido, la Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 64 establece que “toda excepción de incompetencia debe indicar cual es la jurisdicción competente...*La decisión que dicte el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliario apoderado se impone a las partes*”.

¿La decisión que dicte el tribunal se impone a las partes? ¿A qué tipo de incompetencia se refiere el presente artículo? ¿A la competencia material, o a la competencia territorial? En caso de referirse a la competencia material, ¿qué tipo de recurso tiene abierto...el recurso de impugnación (Le Contredit)? ¿O con el recurso de apelación?

Entiendo que dicha disposición necesariamente se refiere a la competencia territorial, porque la competencia material es de orden público, lo cual unido al rango constitucional de derecho procesal que tiene el recurso de apelación, no puede ser negada a las partes en el proceso el doble grado de jurisdicción a que se encuentran sujetas las sentencias, sin importar su categoría de interlocutoria o de fondo.

En ese sentido, siempre que sea planteada una excepción (que puede ser una incompetencia material), o una inadmisibilidad⁽⁷⁾, el juez apoderado tendrá que pronunciarse al respecto y su decisión es objeto de recurso de apelación, por lo tanto, en la nueva jurisdicción inmobiliaria se puede presentar cualquier situación, y la excepción de incompetencia material no escapa a ello.

Por lo antes indicado, entiendo que es necesario establecer y analizar el procedimiento a seguir cuando sea planteada la excepción de incompetencia material y sus características, el cual analizaremos en lo adelante.

11.1.3.1.1. Calidad para invocar la excepción de incompetencia

Esta excepción puede ser invocada por la parte demandada, de oficio por el mismo tribunal apoderado de la demanda, por el ministerio público cuando es parte en la demanda, ya sea principal o adjunta (en este caso, el abogado del Estado o la Comisión Inmobiliaria), y excepcionalmente, por el demandante.

Con relación a la competencia promovida de oficio por el tribunal apoderado, las leyes especiales o el derecho común otorgan competencia exclusiva a las diferentes jurisdicciones para conocer de los casos que les son conferidos, por lo que, la jurisprudencia ha establecido un criterio constante y general en el sentido de que “lo primero que debe examinar un tribunal en todo proceso o instancia judicial del que haya sido apoderado, es su propia competencia para

(7) Ver artículo 62 de la Ley 108-05 que contiene disposiciones en cuanto a los incidentes de inadmisibilidad y remite su procedimiento y solución al derecho común.





conocer o no del asunto... siendo la competencia de los tribunales de justicia una cuestión de orden público que puede ser suscitada de oficio por el juez, sin que sea necesario que nadie formule un pedimento al respecto⁽⁸⁾”.

En el caso de la incompetencia promovida por el demandante, la misma es excepcional y solo puede ser presentada cuando se propone una excepción de litispendencia o de Conexidad, esto en virtud de que la parte demandante es la parte activa en la instancia, por lo que le corresponde determinar cuál es la jurisdicción competente, por demás, dicha excepción debe ser motivada, a pena de inadmisibilidad.

11.1.3.1.2. Condiciones de recibibilidad de la excepción de incompetencia

Los artículos 2 y 3 de la Ley 834 establecen las condiciones de recibibilidad de la excepción de incompetencia, dichas condiciones son las siguientes:

- a) Deben ser presentadas antes de toda defensa al fondo o fin de no recibir:
- b) Simultáneamente con las otras excepciones que pudiesen subsistir:
- c) Nada impide que se presente la excepción de incompetencia de manera principal y subsidiariamente se concluya al fondo de la misma.
- d) El juez puede, en la misma sentencia, pero por disposiciones distintas, declararse competente y estatuir sobre el fondo del asunto, salvo poner en mora a las partes de concluir sobre el fondo en una próxima audiencia, tal y como dispone el artículo 4 de la Ley 834.

La presente regla procesal tiene como fundamento lógico el hecho de que los jueces puedan trabajar con mayor agilidad los procesos que le son sometidos, evitando los incidentes recurrentes, fallos incidentales previos, y posteriores recursos, en fin economía procesal y agilidad de los procesos. Sin embargo, soy de opinión que sin importar la jurisdicción de que se trate, especialmente la inmobiliaria, *la competencia es un asunto previo*, independientemente de que las demás excepciones puedan ser acumuladas con el fondo.

De todos modos, si el juez pretende acumular la excepción con el fondo tiene que poner las partes en mora de concluir, porque si estatuye sobre el fondo del asunto sin haber puesto las partes en mora de concluir, la sentencia así pronunciada es nula por violación al derecho de defensa.

En caso de que el juez rechace la excepción de incompetencia planteada debe sobreseer el asunto sobre el fondo hasta tanto sea agotado el recurso de apelación de que es pacible dicha decisión.

⁽⁸⁾ Sentencia No. 1 de fecha 10 de junio de 1998, BJ No. 1051, p. 95, y Sentencia No. 12, de fecha 4 de octubre de 1991, BJ No. 971-973, p. 1389.

Si el juez se declara competente y estatuye sobre el fondo del litigio en la misma sentencia, ésta sólo podría ser impugnada por la vía de la apelación, ya sea en su conjunto o solamente con relación al aspecto de la competencia, según dispone el artículo 6 de la Ley 834.

Si la Corte apoderada, en este caso el Tribunal Superior de Tierras, revoca la parte relativa a la competencia, estatuirá sobre el fondo del litigio *solamente en caso de que la sentencia atacada sea susceptible de apelación en todas sus partes y si dicha corte es competente en relación con la jurisdicción que ella estima competente:*

El Tribunal procederá a estatuir sobre el fondo cuando se presenten las siguientes condiciones:

- a) Si la decisión es susceptible de apelación en todos sus aspectos, es decir, si ha sido juzgado en primera instancia la excepción de incompetencia conjuntamente con el fondo del asunto.
- b) Si la corte es competente para juzgar los aspectos de la sentencia.

Si por el contrario, el Tribunal Superior de Tierras se declara incompetente para conocer de asunto, lo reenviará por ante el Tribunal Superior de Tierras de la Jurisdicción que resulte competente en función del tribunal de primera instancia que era competente para conocer el caso. La decisión así rendida se impone a las partes y a la corte de reenvío, lo cual quiere decir, que esta decisión no es susceptible de ningún recurso⁽⁹⁾.

Las reglas procesales que rigen el Recurso de Le Contredit están contenidas en los artículos 8 al 19 de la Ley 834, cuyas reglas procesales son de cumplimiento estricto, por su vinculación procesal al orden público, relativo al doble grado de jurisdicción y a la competencia material⁽¹⁰⁾.

El plazo con que cuenta la parte interesada para interponer el recurso de apelación es de quince 30 días a partir de la notificación de la sentencia.

1.1.3.1.3. La incompetencia material promovida de oficio

El artículo 20 de la Ley 834 establece que “la incompetencia puede ser pronunciada de oficio en caso de violación de una regla de competencia de atribución, cuando esta regla es de orden público. No puede serlo sino en este caso”. Ha sido admitido por la jurisprudencia y la doctrina que el juez puede y debe verificar su propia competencia, pero limitando esta facultad a los casos expresamente establecidos en la ley.

⁽⁹⁾ Ver artículo 7 de la Ley 834.

⁽¹⁰⁾ Ver Sentencia civil de fecha 4 de septiembre de 2002, BJ No. 1102, pp. 95 al 101.





El Tribunal de Primera Instancia puede pronunciar la incompetencia de oficio, en caso de violación de una regla de competencia de atribución y cuando esta regla es de orden público.

Mientras que en el párrafo del mismo artículo 20 se establece que ante la Corte de Apelación y ante la Suprema Corte de Justicia como Corte de Casación, esta incompetencia sólo puede ser declarada de oficio *si el asunto es de la competencia de un tribunal represivo, o de lo contencioso administrativo, o escapa al conocimiento de la jurisdicción dominicana*, limitándose a declarar en su sentencia que las partes concurren por ante la jurisdicción correspondiente, sin enunciar cual.

11.1.3.1.4. La incompetencia territorial declarada de oficio

El artículo 21 de la misma Ley 834 dispone que en materia de *Jurisdicción Graciosa*, el juez puede declarar de oficio su incompetencia territorial. Como podemos ver en este primer párrafo, la Ley le otorga *una facultad al juez*, por lo que el mismo puede o no hacer uso de ella, lo cual queda abandonado al criterio del juzgador.

Continúa diciendo el artículo 21, que *en materia contenciosa*, sólo podrá declarar la competencia territorial de oficio en los litigios relativos al estado de las personas y sólo en aquellos casos en que la ley le atribuye incompetencia exclusiva a otra jurisdicción o si el demandado no comparece. En materia de estado de las personas se considera que las reglas de competencia son imperativas, con la finalidad de evitar que se apodere un juez elegido por las partes y no el juez natural.

11.1.3.1.5. Efectos de la decisión de incompetencia

- a) Como toda sentencia, el pronunciamiento de la misma desapodera de manera total al tribunal si ha tocado el fondo conjuntamente con la excepción.
- b) Si solamente se pronunció sobre la excepción, entonces se desapodera en cuanto a la competencia, porque la sentencia intervenida tiene la autoridad de la cosa juzgada en ese aspecto.
- c) Queda sobreesido el fondo del asunto hasta tanto se cierre la vía de impugnación, o que la sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

11.1.3.2. Litispendencia y conexidad

Los artículos 28 al 34 de la Ley 834 contienen todo lo relativo a las excepciones de litispendencia y conexidad.



La litispendencia es definida por el Vocabulario Jurídico de Henri Capitant como “La situación del litigio llevado simultáneamente ante dos tribunales de igual grado, ambos competentes para conocer de él, y que puede provocar que uno de los tribunales se desentienda del proceso a favor del otro”.⁽¹¹⁾

En ese sentido, el artículo 28 de la Ley 834 establece que “si el mismo litigio esta pendiente ante dos jurisdicciones del mismo grado igualmente competentes para conocerlo, la jurisdicción apoderada en segundo lugar debe desapoderarse en provecho de la otra si una de las partes lo solicita. O en su defecto puede hacerlo de oficio”.

1.1.1.3.2.1. Condiciones para invocar la excepción de litispendencia

De la lectura del artículo 28 antes citado se desprenden las condiciones siguientes:

- a) Un litigio idéntico, lo cual supone que es idéntico en cuanto a las partes, al objeto, en cuanto al hecho generador; y en cuanto al fundamento del mismo.
- b) Pendiente de ser conocido por ante ambas jurisdicciones distintas pero del mismo grado.
- c) Ambos tribunales deben ser igualmente competentes para conocer del mismo.

1.1.1.3.2.2. Forma de presentarla

De la lectura conjunta de los artículos 2 y 28 de la Ley 834 se desprende el hecho de que la misma debe ser presentada por la parte proponente antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión, pero solamente puede ser presentada *por ante el segundo tribunal apoderado*.

Igualmente establece el artículo 28 que si las partes no solicitan la declinatoria por litispendencia, el juez informado al respecto por las mismas partes, *puede ser pronunciada de oficio*.

1.1.1.3.3. Excepción de conexidad

El Vocabulario Jurídico de Henri Capitant define la conexidad como “una vinculación estrecha entre dos demandas que, sin ser idénticas, presentan características tales que la sentencia a dictarse respecto de una ejercería una evidente influencia sobre el fallo a pronunciarse respecto de la otra; para evitar el peligro de contradicción entre ambas sentencias, esta obligado a someterlas al mismo tribunal⁽¹²⁾”.

(11) Vocabulario Jurídico, Henri Capitat, p. 354.

(12) Vocabulario Jurídico, Henri Capitat, página 140.



El artículo 29 de la Ley 834 establece que “si existe entre los asuntos llevados ante dos jurisdicciones distintas un lazo tal que sea de interés de una buena justicia hacerlos instruir y juzgar conjuntamente, puede ser solicitado a una de estas jurisdicciones desapoderarse y reenviar el conocimiento del asunto a otra jurisdicción”.

En este caso no se requieren las condiciones de la litispendencia, ya que para invocar la excepción de conexidad solamente se requiere que entre los asuntos exista un lazo tal de relación que sea preferible conocerlos y fallarlos juntos para una mejor administración de justicia y evitar de ese modo contradicción en los fallos, sin importar que las jurisdicciones sean distintas.

El artículo 31 de la Ley 834 dispone que si las jurisdicciones apoderadas no son del mismo grado, *la excepción debe ser presentada por ante la jurisdicción de menor grado*, por el contrario, si ambas son del mismo grado, la que se apodero último es la que debe desapoderarse y declinar el caso a la primera.

“La noción de conexidad no descansa en un criterio preciso, y resulta de la sola apreciación de los jueces del fondo, los cuales *son soberanos para apreciar la conexidad*”.⁽¹³⁾

La excepción de conexidad puede ser interpuesta por cualquiera de las partes, demandante, demandada, terceros intervinientes voluntarios o forzosos, *la conexidad no puede ser pronunciada de oficio por el juez*.

La excepción de conexidad puede ser propuesta en todo estado de causa, pudiendo ser descartada por el juez si entiende que ha sido propuesta de manera tardía o con intenciones dilatorias, tal como dispone el artículo 31 de la Ley 834.

La parte que presenta la excepción de conexidad, no tiene la obligación de indicar la jurisdicción delante de la cual ella solicita que el asunto sea llevado, la indicación de esta jurisdicción se deduce suficientemente de la formulación misma de la excepción. Debe ser motivada debidamente, a fin de hacer ver claramente el lazo de conexidad sobre el cual su autor la funda.

1.1.3.4. Las excepciones de nulidad

Las excepciones de nulidad son aquellas que persiguen que un determinado acto jurídico de procedimiento sea declarado irregular por ausencia de una o varias de las condiciones de fondo o de forma requeridas para la validez del mismo.

Los artículos 35 al 43 de la Ley 834 contienen todas las disposiciones relativas a las excepciones de nulidad.

⁽¹³⁾ Ley 834 Comentada y Anotada por Napoleón R. Estévez Lavandier, p. 91.

1.1.3.4.1. Clasificación de las nulidades

Las nulidades pueden ser: Absolutas y Relativas; de Forma y de Fondo: Son nulidades **absolutas** aquellas cuyas condiciones impuestas por la ley son esenciales, con la finalidad de proteger el interés general, el orden público y las buenas costumbres. Por su parte, son nulidades **relativas** aquellas que están destinadas a proteger una parte del acto en cuestión; son nulidades de *forma* aquellas que no afectan de manera sustancial el acto atacado, y finalmente, son formalidades de *fondo* o sustanciales aquellas que afectan la esencia del acto mismo y que no puede ser subsanada.

El artículo 35 de la Ley 834 establece que “la nulidad de los actos de procedimiento puede ser invocada *a medida en que estos se cumplen; pero ella esta cubierta si quien la invoca ha hecho valer; con posterioridad al acto criticado, defensas al fondo u opuesto un fin de inadmisión sin promover la nulidad*”.

Del artículo precedente se desprende que:

1. La excepción de nulidad puede ser presentada en todo tiempo, es decir, en la medida en que se van presentando con relación a las actuaciones procesales en curso.
2. Que una vez se pretenda hacer uso de un documento o acto procesal viciado, la excepción debe ser presentada antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión con relación al mismo, porque en caso contrario la misma quedaría cubierta.
3. Todas los medios de nulidad contra los actos de procedimientos ya realizados o existentes al momento del conocimiento de la audiencia deben ser invocadas simultáneamente, bajo pena de inadmisibilidad, tal y como amplía el artículo 36 de la misma Ley.

El artículo 37 establece que “ningún acto del procedimiento puede ser declarado nulo por vicio de forma si la nulidad no esta expresamente prevista por la Ley, salvo en caso de incumplimiento de una formalidad sustancial o de orden público...*La nulidad no puede ser pronunciada sino cuando el adversario que la invocó pruebe el agravio que le causa la irregularidad, aún cuando se trate de una formalidad sustancial o de orden público*”.

Las excepciones de *nulidad fundadas en irregularidades de forma, deben ser propuestas a medida que se van presentado*, simultáneamente y antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión, pudiendo ser presentada conjuntamente con las defensas al fondo o fin de inadmisión, pero con el requisito de que dichas conclusiones incidentales precedan a las conclusiones al fondo; mientras que las *nulidades fundadas en irregularidades de fondo pueden ser propuestas en todo estado de causa*, según dispone el artículo 40 de la Ley 834.





1.1.3.4.1. Agravio, concepto

El agravio contenido en la parte infine del artículo 37 de la Ley 834 se entiende como *el perjuicio causado* a la parte que invoca el vicio por la inobservancia que la formalidad prescrita ha causado a la parte contraria, que ha impedido defender correctamente su derecho⁽¹⁴⁾, siendo el formalismo del acto un medio por el cual se busca un proceso equitativo.

La jurisprudencia⁽¹⁵⁾ ha interpretado que las disposiciones consagradas en el artículo 37 de la Ley 834 deben entenderse en el sentido de que:

1. Ningún acto del procedimiento puede ser declarado nulo, si reúne sustancialmente las condiciones necesarias para su objeto.
2. Si llega realmente a la persona a la que se dirige y si no causa lesión a su derecho de defensa.

Por virtud de las disposiciones del artículo 38 de la Ley 834, la nulidad queda cubierta mediante la regularización del acto bajo las condiciones siguientes:

- a) Si no ha intervenido caducidad sobre el acto atacado.
- b) Si la regularización ulterior no deja subsistir ningún agravio.

La sustitución de un acto por otro, cuando se han dado las características previstas en el artículo 38, tiene como efecto la regularización de la falta, por lo que el acto sustituido sólo puede ser atacado mediante el procedimiento de inscripción en falsedad establecido en el artículo 241 del Código de Procedimiento Civil.

1.1.3.4.3. Irregularidades de fondo

El artículo 39 establece que constituyen irregularidades de fondo que afectan la validez del acto:

- a) La falta de capacidad para actuar en justicia.
- b) La falta de poder de una persona que figura en el proceso como representante, ya sea de una persona moral, ya sea de una persona afectada de una incapacidad de ejercicio.
- c) La falta de capacidad o de poder de una persona que asegura la representación de una parte en justicia.

El artículo 39 de la referida Ley hace una enunciación limitativa de cuáles son las irregularidades de fondo que afectan la validez del acto y que pueden hacerlos anulables, sin embargo, en el ejercicio cotidiano se presentan situa-

⁽¹⁴⁾ Criterio sustentado por varias jurisprudencias entre las que se encuentra la Sentencia Civil de fecha 6 de diciembre de 2000, BJ No. 1081, p. 69-72.

⁽¹⁵⁾ Ver sentencia de fecha 28 de noviembre de 2001, BJ No. 1092, pp. 55-69.

ciones que constituyen irregularidades sustanciales que el juez en su facultad de interpretación tiene que aplicar las reglas procesales vigentes, y en muchas ocasiones declarar un acto o procedimiento nulo por vicios de fondo, aunque dichos vicios o irregularidades no estén expresamente contenidas en la Ley, por lo que entiendo que la enunciación limitativa contenida en el artículo 39, puede ser interpretada de una forma abierta, sin desnaturalizar su contenido.

11.1.3.4.4. La falta de capacidad para actuar en justicia

La capacidad es la aptitud personal del demandante o recurrente para actuar en justicia, la cual es presentada como una irregularidad de fondo que conlleva la nulidad del acto de procedimiento sobre el cual recaiga.

Es decir, que para actuar en justicia se requiere estar dotado de capacidad procesal, ya sea como parte demandante, demandada o interviniente.

Son irregularidades de fondo que resultan de la falta de capacidad:

- a) La notificación entregada a una persona mayor de edad pero que está sujeta a un régimen de curatela legal y no a su curador.
- b) También constituye un acto viciado de una irregularidad de fondo, una instancia introducida por una parte que no tiene personalidad jurídica (en el caso de las sociedades).
- c) Un poder otorgado por una persona menor de edad, entre otras.

11.1.3.4.5. La falta de poder de una persona que figura en el proceso como representante, ya sea de una persona moral, ya sea de una persona afectada de una incapacidad de ejercicio

El artículo 39 continúa enumerando con la falta de poder de una parte o de una persona que figure en el proceso como representante, ya sea de una persona moral, ya sea de una persona afectada de una incapacidad de ejercicio, aquí la falta de poder puede tratarse de una persona que ha dejado de ser la representante, o le ha sido revocado el mandato para litigar, o que no está habilitada para actuar en justicia. Por ejemplo, los padres no pueden comprometerse por sus hijos emancipados, tampoco puede el presidente de una empresa que no está autorizado por los estatutos o por un acta de asamblea accionar en justicia.

- a) ***La falta de capacidad o de poder de una persona que asegura la representación de una parte en justicia***





Finalmente concluye el artículo 39 la enumeración con la falta de capacidad o de poder de una persona que asegura la representación de una parte en justicia, incluyéndose aquí los casos de representación ad-litem, se trata del caso de una persona, física o moral, que teniendo capacidad para actuar en justicia, es asistida por un representante, sea porque esta obligada a ello o porque así lo ha querido.

El artículo 40 de la Ley 834 dispone que “las excepciones de nulidad fundadas en el incumplimiento de las reglas de fondo relativas a los actos de procedimiento, *pueden ser propuestas en todo estado de causa*, salvo la posibilidad para el juez de condenar a daños y perjuicios a quienes se hayan abstenido con intención dilatoria, de promoverlas con anterioridad”.

De la combinación de los artículos 40 y 41 de la ley, las excepciones a las reglas de fondo contenidas en el artículo 39 de la Ley pueden ser propuestas *en todo estado de causa*, salvo la facultad que tiene el juez de ordenar daños y perjuicios si entiende que ha sido propuesta con intenciones dilatorias, contrario a como ocurre con las reglas de forma, las nulidades resultantes de irregularidades de fondo no son subsanables, y pueden ser pronunciadas sin la necesidad por parte de quien las invoca de probar el agravio que le ha causado, y aunque la nulidad no resulte de ninguna disposición expresa, pudiendo ser invocada de oficio si las reglas violentadas son de orden público.

Cuando el acto viciado de irregularidades de fondo, o de forma sea declarado nulo por el juez, es necesario que la sentencia así pronunciada contenga un análisis motivado sobre los agravios causados por dichas irregularidades y precisar en qué consiste el perjuicio.

El agravio causado por las irregularidades contenidas en el acto puede ser probado por todos los medios, por lo que el juez que se encuentre apoderado debe en su sentencia establecer el vínculo de causalidad entre la irregularidad contenida en el acto con el agravio alegado y probado por la parte proponente. Corresponde al demandante en nulidad probar tanto el vicio de acto como el agravio sufrido.

b) Efectos de las nulidades

- La nulidad declarada de un acto de procedimiento tiene un *efecto retroactivo*, es decir, que todo lo que se haya realizado en virtud de dicho acto, es contrario a la ley y por lo tanto nulo, poniendo *a las partes en el mismo estado en que se encontraban* si el contrato o el acto no hubiese tenido lugar.
- La sentencia que resuelve una excepción de nulidad es una *sentencia definitiva* que resuelve un incidente del procedimiento.

- Dicha sentencia *es susceptible de apelación antes de que intervenga una sentencia sobre el fondo del asunto*, es decir, que tiene la categoría de una sentencia interlocutoria.

c) Calidad para proponer la excepción de nulidad

La excepción de nulidad *sólo puede ser invocada por la parte contra la cual el acto está dirigido*, sin importar su calidad de demandante, demandado o tercero en el proceso. Por lo que, cuando se trata de nulidades de forma, el juez no puede pronunciarla de oficio, sin perjuicio de que en audiencia, en ausencia del demandado, proceda a verificar la regularidad del acto de citación o emplazamiento.



11.1.3.5. Excepciones dilatorias

Las excepciones dilatorias, como su nombre lo indica, son aquellas por las cuales se reclama ante el tribunal la suspensión del procedimiento o de la instancia. Las mismas tienen su origen en los artículos 174, 175 y 185 del Código de Procedimiento Civil. Esta excepción se encuentra limitada en los artículos antes citados, en el sentido de que solamente puede estar fundada sobre la excepción deducida de un plazo establecido a favor de los herederos, la viuda y la mujer separada de cuerpo o de bienes *para hacer inventario y deliberar*; y la excepción dilatoria en *un beneficio de garantía*.

Esta excepción, por sus características intrínsecas, no puede ser sometida a las reglas contenidas en el artículo 2 de la Ley 834, es decir, que no está limitada a ser presentada simultáneamente y antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión, porque las mismas se presentaran si en el curso de la instancia ocurren los presupuestos que disponen los artículos precedentes.

11.2. Las inadmisibilidades

El término inadmisibilidad se define como un medio de defensa tendiente a paralizar el ejercicio de una acción sin examinar el fondo del asunto; el mismo no ataca el procedimiento, ni el derecho pretendido, sino, *la acción misma*.

El artículo 44 de la Ley No. 834 establece que “constituye una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada”.

Por su parte, la Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 62 establece que los medios de inadmisión “son medios de *defensa para hacer declarar a una de las partes inadmisibile en su acción, sin examen al fondo*, por falta de derecho para actuar en justicia, tales como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado y la cosa juzgada...”.

Los medios de inadmisión propuestos en los artículos precedentes tienen como finalidad hacer fracasar la demanda, haciéndola inadmisibile sin que se lleve a discutir el derecho sobre el que se fundamenta.

Se entiende por **derecho de accionar en justicia**: La facultad que tiene un individuo de exigir por ante los tribunales todo aquello que por virtud de la ley o de la autoridad competente le pertenece o le ha sido reconocido.



11.2.1. Calidad para actuar en justicia

La calidad se define como el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia, o el título con que una parte figura en el procedimiento. Tienen calidad el titular de derechos, sus herederos y otros sucesores universales, el mandatario con poder suficiente.

Con relación a la calidad, la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que “es de principio que la parte que ha reconocido, aun implícitamente, una calidad determinada a su adversario ante los jueces del fondo, no puede impugnarla en casación⁽¹⁶⁾”.

Sin embargo, también ha ido juzgado que si la excepción de falta de calidad se presentare en grado de apelación, la misma es procedente, bajo el entendido de que si bien es cierto que la calidad no fue discutida en primera instancia, lo fue en la jurisdicción de alzada, correspondiéndole a la Corte de Apelación ponderar el referido medio por virtud del efecto devolutivo de la apelación, agregándose además, *que las cuestiones de estado, por su delicada naturaleza no quedan implícitamente cubiertas* por el hecho de no haber sido discutidas en primera instancia⁽¹⁷⁾.

Es necesario destacar que la calidad, en materia inmobiliaria está íntimamente ligada al derecho registrado.

11.2.2. Interés para actuar en justicia

El derecho de actuar en justicia presupone un interés del actor para poder ejercer una acción en justicia que tienda a perseguir la protección de una situación jurídica de que goza, pero es necesario **que esa situación se encuentre seriamente amenazada por una vía de hecho o una perturbación de orden jurídico**; ese interés debe ser positivo, concreto, jurídico, legítimo, nato, natural y actual.

El interés es positivo y concreto: Cuando es efectivo, concreto y verdadero, no dejando lugar a dudas, **es determinado**.

⁽¹⁶⁾ Ver sentencia de fecha 11 de agosto de 1999, BJ 1065, pp. 181-187.

⁽¹⁷⁾ Ver sentencia No. 19 de fecha 29 de diciembre de 1998, BJ No. 1057, pp. 244-245.

Es legítimo: Porque el que ejerce la acción debe perseguir un derecho personal, ya de carácter moral o material.

Es jurídico: Porque debe proponerse la protección a un derecho subjetivo y objetivo legalmente reconocido.

Es nato: Porque ya ha nacido, ya existe de manera cierta, no está sujeto a condición o eventualidad.

Es actual: Al momento de ejercer la acción el interés aún permanece, no ha prescrito ni está sujeto a ninguna eventualidad.

Con relación a este medio de inadmisión la jurisprudencia ha sostenido que “la falta de interés no se manifiesta por la ausencia de una demanda o la no presentación a juicio, sino que la falta de interés jurídico se genera cuando habiendo sido desinteresado con el cumplimiento de la obligación a su favor, o habiendo dado asentimiento a una situación jurídica, se inician acciones judiciales en reclamación del cumplimiento de esas obligaciones ejecutadas o liberadas⁽¹⁸⁾”.

También ha sido juzgado que para que una parte pueda interponer un recurso de apelación sobre una sentencia de primera instancia es condición indispensable que “quien lo intente, se queje contra una disposición que le perjudique, esto es, que esa parte tenga un interés real y legítimo; que si ese requisito no se cumple... es evidente que tal recurso no debe ser admitido por falta de interés de quien lo intente⁽¹⁹⁾”.

11.3. Prescripción

Los artículos 2219 al 2227 del Código Civil contienen las disposiciones relativas a la prescripción. En ese sentido, el artículo 2219 define la prescripción como “un medio de adquirir o de *extinguir* una obligación, por el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones que determine la ley”.

La prescripción que interesa en este caso es la extintiva, la cual corre a cargo del demandante para el ejercicio de la acción, ya que la misma se impone en virtud de que una vez vencido el plazo de accionar en justicia, por lo general trae como consecuencia el agotamiento del derecho, salvo que persistan obligaciones naturales o demandas excepcionales.

La prescripción, por ser de puro interés privado, no puede ser declarada de oficio por los jueces, tal y como dispone el artículo 2223 de Código Civil, sino

(18) Casación de fecha 19 de Noviembre de 1997, BJ No. 1044, pp. 221-227.

(19) Sentencia del 9 de mayo de 2001, BJ 1086, pp. 821-828.





que tiene que ser invocada por las partes para que el juez la pueda analizar y pronunciarse sobre ella; sin embargo, la Ley de Registro Inmobiliario contiene un proceso de orden público como es el saneamiento, así como el recurso de revisión por causa de fraude.

En ese mismo sentido, en materia inmobiliaria este medio de inadmisión al momento de ser ponderado, *el juez debe tomar en cuenta que los derechos reales inmobiliarios registrados no prescriben*, tal y como se establece en el principio número IV de la Ley 108-05 “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de protección y garantía absoluta del Estado”, por lo que es necesario analizar sobre qué objeto recae dicha inadmisibilidad y esclarecer muy bien su fundamento.

Los artículos 2262 al 2270 del Código Civil Dominicano, contienen diversos plazos de prescripción que van desde 20 años hasta cinco años. Por su parte el artículo 1304 del mismo Código dispone el plazo de nulidad y rescisión de las convenciones por causa de lesión, error o dolo.

11.4. Plazo Prefijado

El plazo prefijado es el plazo establecido por el legislador para ejercer las acciones en justicia o para interponer los recursos contra las decisiones judiciales.

El plazo prefijado es de orden público, por aplicación de la parte capital del artículo 47 de la Ley 834, especialmente cuando se trata de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ser ejercidas las vías de recursos.

11.5. Autoridad de la cosa juzgada

Toda sentencia que ha decidido el fondo del asunto planteado, ha adquirido la autoridad de la cosa juzgada. En ese sentido, el artículo 1351 del Código Civil establece que “la autoridad de la cosa juzgada no tiene lugar sino de lo que ha sido objeto de fallo. Es preciso que la cosa demandada sea la misma; que la demanda se funde sobre la misma causa; que sea entre las mismas partes, y formuladas por ellas y contra ellas con la misma cualidad”, es decir que este artículo establece una triple condición para que se pueda presentar este medio de excepción:

- a) Identidad de las partes actuantes, tanto en la demanda actual, como en la que se alega ya juzgada.
- b) El mismo objeto.
- c) La misma causa.

La jurisprudencia ha establecido que “resulta plausible retener el principio de cosa juzgada en razón de la *identidad de la calidad de los contratantes y del títu-*

lo jurídico en virtud del cual las acciones judiciales en cuestión, cuyos *antecedentes coinciden y fueron los tomados en cuenta por los jueces para dirimir el asunto.*

El artículo 45 establece que “las inadmisibilidades pueden ser propuestas *en todo estado de causa*, salvo la posibilidad para el juez de condenar a daños y perjuicios a los que se hayan abstenido, con intención dilatoria, de invocarlas con anterioridad”; por lo que, contrario a las excepciones, las inadmisibilidades pueden ser invocadas en todo estado de causa, otorgándosele facultad al juez de verificar la intención del proponente, y condenar en daños y perjuicios si se llegase a comprobar tal intención. La jurisprudencia ha establecido un criterio constante de que la apreciación de la intención dilatoria es un asunto que queda abandonado a la soberana apreciación del juez.

El artículo 46 de la Ley 834 establece que “las inadmisibilidades deben ser acogidas sin que el que las invoca tenga que justificar un agravio y aun cuando la inadmisibilidad no resulte de ninguna disposición expresa”.

Como podemos ver, las inadmisibilidades pueden ser propuestas en todo estado de causa, lo que supone que pueden plantearse aún después que el fondo del asunto sustanciado, sobre todo cuando se carece de derecho para ejercer la acción de que se trate, es decir, por falta de calidad o de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada.

La jurisprudencia ha establecido que “el hecho de que se haya procedido a instruir el fondo del asunto, no puede implicar en modo alguno una renuncia de quien tiene el derecho de proponer la inadmisión fundamentada en uno de los medios señalados, ni impide tampoco al juez acogerlos si resultan fundados y pertinentes, porque así se lo impone el artículo 46⁽²⁰⁾. Igualmente, ha sido juzgado que si bien los medios de inadmisión pueden ser propuestos en todo estado de causa, inclusive el juez esta facultado de invocarlos cuando resultan de la falta de interés o cuando tengan un carácter de orden público, *los mismos no pueden ser presentados por la parte proponente en sus escritos ampliatorios de conclusiones, porque se estaría violentado el derecho de defensa de la parte contra la cual se propone.*

Tampoco pueden ser propuestos por primera vez en casación, porque la Suprema Corte de Justicia lo único que hace es analizar si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o en única instancia, por cuanto no es un tercer grado de jurisdicción, en ese sentido no podría reprochar a los jueces del fondo haber violado una ley que nadie le había señalado ni indicado como aplicable a la causa.

(20) Sentencia fecha 2 de febrero de 2000, BJ 1071, pp. 517-529 y sentencia de fecha 16 de octubre de 2002, BJ No. 1103, pp. 275-281.





El que propone un medio de inadmisión no tiene que invocar ningún agravio, contrario a las excepciones de nulidad fundadas en vicios de forma, y aunque no resulte de ninguna disposición expresa, es decir, que con relación a los medios de inadmisión la ley es meramente enunciativa, pudiendo ser acogido cualquier medio que resulte en un proceso, aunque no este contenido en ninguna disposición legal, lo cual esta siempre sujeto a la ponderación del juez de fondo acoger su procedencia o no.

11.6. Diferencia entre excepciones y fines de inadmisión

Entre las diferencias que podemos citar con relación a los fines de inadmisión y a las excepciones, se encuentran:

1. La excepción tiene como finalidad paralizar la acción para que sea corregida la irregularidad contenida en el proceso o en los actos de procedimiento que el se derivan, sin tocar el fondo del asunto; mientras que los medios de inadmisión buscan hacer fracasar la demanda, haciéndola inadmisibles sin que se llegue a discutir el derecho sobre el que se fundamenta, sin atacar el procedimiento.
2. Si la excepción es acogida la instancia introductoria subsiste, simplemente se corregirá la irregularidad resultante en el procedimiento; si, por el contrario, es pronunciada la inadmisibilidad, ello conlleva la sustanciación de una nueva instancia, si tiene plazo hábil para interponerla.

11.6.1. Las inadmisibilidades invocadas de oficio

El artículo 47 de la Ley 834 expresa que “los medios de inadmisión deben ser invocados de *oficio cuando tienen un carácter de orden público*, especialmente cuando resultan de la inobservancia de *los plazos* en los cuales deben ser ejercidas las vías de recurso. El juez puede invocar de oficio el medio de inadmisión resultante de la falta de interés”.

La jurisprudencia ha establecido que para un juez poder declarar de oficio la inadmisión basada en la inobservancia de los plazos es necesario que éste sea puesto en condiciones de verificar si los plazos han sido puestos a correr, y el acto que impulsó su inicio.

11.6.2. Medios que deben ser invocados de oficio por ser de orden público

- a) La inadmisibilidad de la apelación fundada en la tardanza del recurso.
- b) Que la decisión atacada ha sido rendida en última instancia.
- c) Cuando la sentencia atacada no haya resuelto en su dispositivo ningún aspecto de lo principal.

- d) Cuando el recurso de apelación verse sobre una sentencia rendida en instancia única.
- e) Cuando la apelación haya sido interpuesta mediante un procedimiento distinto al establecido.
- f) Cuando existiendo varias partes involucradas en el proceso, el recurso de apelación versa con respecto a una sola de ellas, por efecto de la indivisibilidad de la misma.
- g) Si la decisión rendida no es susceptible de apelación.
- h) El recurso de casación intentado fuera de plazo.
- i) Por la falta de motivación del Le Contredit.
- j) Por la falta de calidad, si es de orden público, por ejemplo, tratándose de un menor de edad, o de un interdicto judicial.
- k) Si la sentencia tiene la autoridad de la cosa juzgada en materia de estado de las personas, entre otros.



El juez que suple de oficio un fin de inadmisión debe invitar a las partes a presentar sus observaciones sobre dicho fin de inadmisión. Igualmente, es deber de los jueces cuidar que los principios sean respetados, no pudiendo permitir la violación de una regla de orden público, ya que las reglas de procedimiento son imperativas y de cumplimiento obligatorio por las partes actuantes.

Es deber de los jueces de alzada verificar en la misma audiencia los documentos relativos a las notificaciones de la sentencia y del acto de apelación, por lo que una vez verificados los mismos y previa invitación a las partes a que formulen sus observaciones procederá a declarar la inadmisibilidad del mismo por violación a los plazos procesales o a las reglas procesales establecidas para la apelación.

11.6.3. Regularización del medio de inadmisión

El artículo 48 de la Ley 834 dispone que “en caso de que la situación que da lugar a un medio de inadmisión es susceptible de ser regularizada, la inadmisión será descartada si su causa ha desaparecido en el momento en que el juez estatuye. Será igual cuando antes de toda exclusión, la persona que tiene calidad para actuar viene a ser parte en la instancia”, las disposiciones de este artículo, lo que hace incluir el mismo contenido del artículo 43 de la misma ley aplicable a las excepciones, pero en este caso aplicado a las inadmisiones, por lo que, según estos artículos antes citados, el fin de inadmisión será descartado si la causa que lo motiva ha desaparecido en el momento en que el juez estatuye sobre el mismo y siempre que esta regularización pueda subsistir.

12. Incidentes sobre la prueba

Según el Vocabulario Jurídico de Henri Capitant la prueba es “una demostración de la existencia de un hecho material o de un acto jurídico, en las formas admitidas por la ley”.



En esa misma virtud, el artículo 1315 del Código Civil establece que “el que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación”.

Como podemos ver, este artículo contiene la teoría general sobre la carga de la prueba y la contraprueba, y es de aplicación general, sin importar sobre qué materia se aplique, ni el grado o nivel de jerarquía donde se esté conociendo el caso, es un mandato obligatorio de todo aquel que postula en justicia o que requiere el cumplimiento de un determinado deber o de una obligación, presentar la prueba, al igual que todo aquel que alega la comisión u omisión de un hecho debe probarlo, ya que la prueba es el fundamento mismo de los derechos.

En materia inmobiliaria, al igual que ocurre en el derecho común, la prueba literal tiene preponderancia sobre los demás medios de pruebas existentes cuando se trata de litis sobre derechos registrados, no así en el saneamiento, ya que el Principio No. IX de la Ley establece que **“se admiten los más amplios medios de prueba en aquellos casos de orden público que la ley prevé”**, entre los que podemos contar el saneamiento y el recurso de revisión por causa de fraude.

12.1. Tipos de incidentes sobre la Prueba

El derecho común establece de manera general dos tipos de incidentes sobre la prueba: La verificación de escritura y el falso principal e incidental.

En tal virtud, el artículo 1323 del Código Civil establece que “aquel a quien se le opone un acto bajo firma privada, está en la obligación de confesar o negar formalmente su letra o su firma. Sus herederos o causahabientes pueden concretarse a declarar que ellos no conocen la letra ni la firma de su causante”.

Del precedente artículo se desprende el hecho de que el incidente de verificación de escritura solamente puede ser planteado cuando lo que se está discutiendo es un acto bajo firma privada, y que en caso de ser reconocido como bueno y válido por el firmante, o sus herederos o causahabientes, dicho acto tiene la misma fe pública que un acto auténtico.

En caso de que dicho documento sea negada la firma del documento, entonces dice el artículo 1324 que se ordenará su verificación en justicia, para lo cual ha sido establecido todo un procedimiento en los artículos 193 al 213 del Código de Procedimiento Civil, el cual analizaremos más adelante.

Es necesario destacar que con el incidente de verificación de escritura lo que persigue el demandante es la verificación de la firma del acto, no del contenido en sí, dicho procedimiento *puede ser llevado por la vía principal o por la vía incidental*.

La verificación principal, es decir, como demanda principal, surge lejos de cualquier tipo de litis, es simplemente un modo de consolidación y declaración del derecho que puede llevar a cabo todo aquel que entienda necesario que un documento sea reconocido como válido ante las autoridades judiciales, con la finalidad de autenticar el mismo para el futuro, este tipo de demanda es casi inusual en los tribunales.

La verificación incidental tiene como origen un litigio, donde una de las partes niega la firma de algún documento que se le opone. Este tipo de incidente es muy común en materia inmobiliaria, ya que la misma se presta a innumerables modos de fraude, y de manera especial, los herederos y causahabientes tienden a negar la firma del causante sobre los actos de disposición que haya hecho en vida.

Tanto en demanda sobre verificación principal, como en la verificación incidental, quien tiene la carga de la prueba es aquel que demanda en verificación de escritura, y no quien la niega.

12.2. Formas de verificación

El juez, en virtud del poder discrecional que le otorga la ley, en el ejercicio de sus funciones puede proceder a realizar la comparación de un documento mediante la comparación de firmas con un documento reconocido por quien la niega y mediante la comparación personal de dichas firmas del documento con las que contiene el acto.

Es ese sentido, la Suprema Corte se ha pronunciado diciendo que los jueces del fondo *tienen un poder discrecional*, que aun cuando no se les haya solicitado formalmente por conclusiones en audiencia pueden proceder por sí mismos a verificar un escrito privado, *siempre que estime que existen elementos suficientes para formar su convicción en un determinado sentido*, y con ello no estarían violando las disposiciones del artículo 1324 del Código Civil; que su apreciación sobre la similitud o no es una cuestión discrecional que escapa al control de la casación⁽²¹⁾.

La verificación puede ser hecha por títulos, por testigos y por peritos.

(21) Ver sentencia No. 14, de fecha 21/04/1999, BJ No. 1061, pp. 173-174.





12.2.1. Verificación por títulos

Esta se hace mediante la *comparación* de un documento auténtico o bajo firma privada que ha sido reconocido, o no contestado, con el documento cuya firma se niega. Esta es una forma de verificación muy utilizada por ante la jurisdicción inmobiliaria, ya que los jueces suelen hacer uso de su poder discrecional y verificar en audiencia las firmas contestadas.

12.2.2. Verificación por peritos

Esta es una de las formas más comunes de verificación en los tribunales ordinarios, hecha por peritos *designados por las partes o por la justicia misma*, los cuales proceden a comparar los rasgos caligráficos o dactilares de la pieza denegada con otras piezas que contenga la misma firma o parecida, emanadas de la persona a la cual se le opone.

12.2.3. Verificación por testigos

Esta forma de verificación es la menos utilizada de todas, mediante este tipo de verificación se pueden escuchar testigos solamente si han visto escribir y firmar el documento, es decir, las personas que figuran en el documento como testigos *porque estos testigos sólo dan fe de haber visto o no escribir y firmar dicho acto*, es decir, que son testigos instrumentales.

12.3. Plazo

La verificación de escritura, ya sea incidental o principal no tiene plazo para ser invocada, es decir, que puede ser propuesta en todo tiempo o cuando se haga uso del documento cuya firma se desconoce o se impugna.

¿Qué ocurre si no existe ningún documento para comparar y el supuesto firmante ya ha fallecido?

En este caso, vuelve a tomar todo su imperio el poder discrecional del juez, porque ante la imposibilidad material de hacer una verificación de escritura al documento atacado, necesariamente tiene que ponderar todos los elementos de prueba que posee para dar una solución apegada a las normas legales y al buen desempeño de sus funciones, no pudiendo alegar ambigüedad, oscuridad o desconocimiento.

El procedimiento para llevar a cabo la demanda en verificación de escritura se encuentra establecido en los artículos 193 al 214 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

13. Demanda en falsedad

Por su parte, el artículo 1319 del Código Civil establece que el acto auténtico hace plena fe de su contenido, entre las partes contratantes y sus herederos o causahabientes; sin embargo, el mismo artículo establece que para poder atacar dichos actos se debe demandar en falso principal o falso incidental, para lo cual se establece todo un procedimiento en los artículos 214 y siguientes del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

Es necesario destacar que, con relación a las disposiciones contenidas en el artículo 1319, el incidente de inscripción en falsedad de un documento, al igual que la demanda en falso principal, solamente procede cuando se está discutiendo la veracidad de un documento auténtico, es decir, el contenido de dicho documento, realizado por un oficial con fe pública, entre los que encontramos las actuaciones de los alguaciles, de los agrimensores, de los secretarios de los despachos judiciales con relación a las sentencias y las actas de audiencia debidamente firmadas por ellos, de los notarios, entre otros.

En el acto auténtico lo que hace fe pública hasta inscripción en falsedad es la comprobación personal del notario, no lo que las partes declaran; el notario da fe de la comparecencia de las partes, no de la sinceridad de dichas declaraciones.

La fe pública de un acto es oponible a todo el mundo erga omnes, incluyendo al Estado dominicano y a los tribunales del orden judicial, a menos que por sentencia se haya declarado la falsedad del documento.

Finalmente, en el orden procesal, en materia inmobiliaria, el incidente de inscripción en falsedad tiene supremacía sobre los demás incidentes, por ser una cuestión prejudicial.

13.1. Tipos de demanda en falsedad

La demanda en falsedad puede ser principal o incidental.

La falsedad principal está dirigida contra el presunto autor del fraude o de la falsificación, o de aquel que haya hecho uso del documento a sabiendas de que el mismo es falso o falsificado, siendo ésta una acción pública, una acción penal de la exclusiva competencia de los tribunales represivos.

Inmediatamente ha sido puesta en movimiento la acción pública por medio del falso principal se paraliza la fuerza ejecutoria del documento argüido de falsedad, hasta tanto intervenga una sentencia definitiva.





La falsedad incidental es la vía mediante la cual una parte involucrada en una demanda principal, impugna o rechaza un documento que se entiende es falso o falsificado, *este es un procedimiento dirigido en contra del documento, con la finalidad de anular el mismo de la instancia como medio de prueba haciendo descartar la presunción de verdad del documento atacado*. Es un medio de defensa sobre la demanda principal.

La falsedad incidental penal tiene las mismas características y objeto que el falso incidental civil, pero proviene de una acción penal.

13.2. Plazo

La demanda en falsedad incidental o principal no prescribe, puede ser propuesta en todo tiempo que se pretenda hacer uso del documento presumiblemente falso.

13.3. Condiciones de admisibilidad del incidente en falso principal

Para que se pueda configurar dicha demanda es necesario que exista:

- a) Un hecho tal que dé lugar a una presunción de falsedad.
- b) La existencia de una instancia (demanda principal de cualquier naturaleza), ya que el falso principal es un incidente de la prueba en un proceso judicial.
- c) Que el resultado de la acción en falsedad sea capaz de cambiar el curso de la instancia principal.

En este tipo de demanda, la carga de la prueba corre a cargo de quien invoca el vicio del acto.

El procedimiento para llevar a cabo la demanda en falsedad incidental o principal se encuentra contenido en los artículos 215 al 251 Código de Procedimiento Civil Dominicano.

La Ley de Registro Inmobiliario establece en su artículo 60, párrafo I, que las partes pueden solicitar al juez que tome las medidas pertinentes con relación a las pruebas que para ellos sean inaccesibles; de las disposiciones contenidas en el referido párrafo se pueden establecer los siguientes criterios:

- a) Que el juez de la jurisdicción inmobiliaria, en virtud de la complejidad que involucra la materia y por la unidad, relación, o conexión que pueda tener un determinado caso con otro que se este conociendo, o se haya conocido, y que para solucionar el mismo es indispensable alguna documentación del anterior; puede solicitar a los demás órganos y dependencias de la juris-

dicción que produzca esa prueba que es inaccesible para el demandante o demandado, tal y como ocurre en la actualidad con mucha frecuencia.

- b) Que si dicha prueba se encuentra en manos de alguna de las partes o en manos de terceros, pueda acogerse a las disposiciones contenidas en los artículos 55 y 56 de la Ley 834, conminando a la parte que tiene en sus manos el o los documentos que los entregue al tribunal.

Finalmente, la solicitud de comunicación de documentos que establecen los artículos 49 y siguientes de la Ley 834 de manera general no es aplicable a esta jurisdicción, en virtud de que la ley prevé que los casos se conozcan en dos audiencias, una de presentación de pruebas y una de fondo; en ese sentido, si agotamos la primera audiencia ordenando una simple comunicación de documentos, necesariamente tendríamos que celebrar una segunda audiencia de presentación de pruebas, lo cual violentaría el principio de celeridad procesal que domina la Ley 108-05, ahora bien, nada impide que en esa primera audiencia de presentación de pruebas se ordene a la vez comunicación recíproca de los documentos probatorios que aportan al tribunal y en aquellos casos donde surjan nuevas pruebas, y el Juez entienda estrictamente necesario fijar una nueva audiencia porque han surgido nuevas pruebas que ponderar.



14. La Perención de Instancia

La perención de instancia ha sido definida como “el aniquilamiento de todos los actos procesales cumplidos en un juicio, que puede ser invocada contra el demandante cuando haya transcurrido cierto tiempo sin que haya transcurrido ningún acto del procedimiento⁽²²⁾.”

El artículo 397 del Código de Procedimiento Civil establece que “Toda instancia, aunque en ella no haya habido constitución de abogado, se extinguirá por cesación de los procedimientos durante tres años...”

Por su parte, el artículo 38 de la Ley 108-05 establece que “Todo proceso en el que transcurran tres años (3) de inactividad procesal de las partes, se podrá archivar de forma definitiva y se refuta irrefragablemente que no hay interés en el mismo. La perención de instancia se produce de pleno derecho. La situación de estado de fallo de un expediente impide que se produzca la perención.

El legislador ha establecido la perención de instancia con la finalidad de evitar que los procedimientos se prolonguen en el tiempo de manera indefinida sin que la parte contra la cual se ha demandado tenga la posibilidad de salir de él.

(22) Vocabulario Jurídico de Henri Capitat, p. 421.



El **plazo** establecido para que el demandado proceda a demandar en perención de instancia es de tres años (3) de inactividad procesal, por virtud de las disposiciones del artículo 398 del Código de Procedimiento Civil y 38 de la Ley 108-03.

La perención de instancia, en materia inmobiliaria se produce de pleno derecho, contrario a las disposiciones contenidas en el artículo 399 del Código de Procedimiento Civil, que establece que la perención de instancia no opera de derecho sino que debe ser solicitada por las partes.

De lo anterior se desprende que en materia inmobiliaria la perención puede ser pronunciada de oficio por el juez, sin necesidad de que tenga que ser solicitada por el demandado.

El plazo de la perención comienza a correr a partir del día del último acto procesal realizado por las partes, pudiendo ser ampliado o aumentado a seis meses más, en aquellos casos en que haya lugar a renovación de instancia, o constitución de nuevo abogado.

Según las disposiciones contenidas en la Ley 108-05, cuando se produzca la perención de instancia, la sentencia que la declare ordenará el archivo definitivo del expediente y se refutará irrefragablemente que no hay interés en el mismo, por lo que la parte demandante no podrá reactivar el expediente, sino solamente solicitar el desglose de los documentos originales, pudiendo nuevamente accionar en justicia, pero con una nueva instancia de apoderamiento.

Es necesario destacar, mediante la resolución o auto la perención de instancia, *que lo que perime es la instancia no el derecho*, sobre todo en materia inmobiliaria, donde los derechos registrados son imprescriptibles.

Si bien la perención de instancia opera de pleno derecho por ante la jurisdicción inmobiliaria, nada impide que la misma sea solicitada por acto de abogado a abogado, tal y como establece el artículo 400 del Código de Procedimiento Civil.

Aunque la Ley y el Código son mudos al respecto, soy de opinión que independientemente de que haya transcurrido el plazo de los tres años sin que se haya realizado ninguna actividad procesal sobre el mismo, hasta que no se pronuncia la sentencia que la declara, puede ser reactivada mediante un acto de procedimiento tendiente a continuar el conocimiento e instrucción del mismo.

¿Es susceptible de apelación la sentencia que declara la perención?

Entiendo que en este caso, en la jurisdicción inmobiliaria se podrían presentar dos situaciones:

- a) Si la perención ha sido pronunciada de oficio por el juez apoderado contra un procedimiento administrativo, o litigioso, sin que haya intervenido ningún acto de procedimiento entre abogados, la sentencia así pronunciada es susceptible de los recursos administrativos que establecen la Ley y el Reglamento.
- b) Si, por el contrario, la perención ha sido solicitada por parte interesada por acto de abogado a abogado como establece el derecho común, entonces la sentencia es susceptible de apelación.

¿Qué ocurre con las costas? Aquí tenemos una laguna procesal, porque el derecho común establece que las costas serán pronunciadas contra la parte que haya introducido el procedimiento perimido, y la Ley de Registro Inmobiliario solamente excluye del pago de las costas el proceso de saneamiento. Bajo esa premisa, entiendo que la sentencia de perención pronunciada a solicitud de parte, es decir, contradictoria, condenará al pago de las costas. Es decir, que por virtud de la resolución que declara la perención, posteriormente puede ser sometido el estado de costas y honorarios y el juez proceder a su liquidación.

Es importante destacar que la perención solamente opera cuando la inactividad procesal es proviene de las partes interesadas, no así cuando es negligencia del tribunal, ni cuando el expediente se encuentra en estado de fallo reservado.

15. La caducidad

La caducidad es definida como “el estado de un acto jurídico que un acontecimiento posterior hace ineficaz⁽²³⁾. Por su parte, el reconocido jurista Froilan Tarez H., sostiene que un acto jurídico es caduco cuando es plenamente válido en el momento en que la caducidad opera de pleno derecho.

Por virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 1029 del Código de Procedimiento Civil se establece que “ninguna de las nulidades, multas y caducidades pronunciadas en el presente código será conminatoria”, es decir, que por aplicación de este principio, los jueces deben pronunciar la inadmisibilidad del acto si es solicitada por las partes por haber sido realizado fuera de plazo; igualmente, si el texto que establece la caducidad es de orden público, debe ser pronunciada de oficio por el juez apoderado.

La caducidad no resulta de un procedimiento establecido por el derecho común, sino que se encuentra incluida por diversas leyes especiales y en algunos artículos dispersos de Código, por lo que no es posible hacer una enunciación de todas las disposiciones legales que contienen esta figura. La ley de

(23) Henri Capitant, Vocabulario Jurídico, p. 88.



Registro Inmobiliario no contiene disposiciones al respecto que puedan ser utilizadas en el orden procesal.

El incidente de caducidad puede invocarse en todo estado, aun en grado de casación cuando se violenten los plazos previstos por la Ley de Casación, no pudiendo ser cubierta por las defensas al fondo.

16. Demandas incidentales

Concepto

Las demandas incidentales son aquellas formadas después de iniciado el proceso, ya sea por el demandante contra el demandado, por el demandado en contra del demandante, por el demandante o el demandado en contra de un tercero, por un tercero en contra del demandante o demandado o contra ambos a la vez.

Las demandas incidentales incoadas por el demandante contra el demandado se denominan **demandas adicionales**, las cuales tienen la finalidad de modificar o ampliar la demanda inicial en cuanto a sus pretensiones.

Las demandas incidentales incoadas por el demandado en contra del demandante se denominan **reconvencionales**, las cuales por lo general, tienen la finalidad de obtener del juez una condenación del demandante a suministrarle una determinada pretensión, Ej., una demanda principal en ejecución de contrato, demanda incidental reconvencional en resolución de contrato y daños y perjuicios.

Las demandas incidentales incoadas por un tercero contra una de las partes, demandante o demandado, se denominan **demandas en intervención voluntarias**, las cuales tienen la intención de salvaguardar algún tipo de interés con relación al objeto de la demanda.

Las demandas incidentales interpuestas por una u otra parte contra un tercero se llama en **intervención forzosa**, las cuales tienen la finalidad de hacer oponible a éste, la sentencia a intervenir u obtener alguna condenación en su contra.

Las demandas incidentales no se encuentran dirigidas a paralizar o anular la marcha del proceso, sino que están destinadas ya sea a *incluir pretensiones diferentes a las originarias*, o *integrar personas* que en el origen de la instancia eran terceros.

17. Demandas adicionales

Las demandas adicionales se encuentran establecidas en el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.



Es necesario diferenciar las demandas introductivas de las pretensiones en justicia, ya que no es lo mismo la demanda en justicia que la pretensión que se persigue por intermedio de ella, *porque una sola demanda puede contener una o varias pretensiones*, mientras que *la demanda siempre será unilateral*, el acto que apodera al tribunal.

El artículo 464 del Código Civil establece que no podrá iniciarse una nueva demanda en grado de apelación, artículo este que se presta a confusión, porque lo que ha querido decir el legislador es que en grado de apelación no pueden someterse pretensiones nuevas que no fueron sometidas en la demanda inicial en primer grado, es decir que si yo demando inicialmente en cobro de pesos, no puedo solicitar en grado de apelación que se ordene el pago de los intereses y condenaciones en astreintes, porque esas son pretensiones nuevas, las cuales *debieron hacerse en primera instancia, o incluirse mediante una demanda adicional*.

Sin embargo, el referido artículo deja abierta la posibilidad de que en grado de apelación se puedan perseguir los intereses, réditos, alquileres y otros accesorios vencidos desde la sentencia de primera instancia, pero aún así, dichos accesorios tiene que haber sido pronunciados en primera instancia, de lo cual se desprende que lo que se está solicitando en apelación no son accesorios nuevos, sino los mismos resultantes del proceso originario.

Es necesario destacar que si bien las demandas adicionales están prohibidas en grado de apelación, las mismas sí son admisibles en primera instancia, es decir; que si una persona introduce su demanda introductiva y posteriormente entiende que ha dejado aspectos o pretensiones que tocar, procederá por medio de una demanda adicional a solicitar dichas pretensiones nuevas.

17.1. Efectos de las demandas adicionales

La demanda incidental puede *aumentar o disminuir el objeto de la demanda* y el juez apoderado está en la obligación de fallar la nueva demanda so pena de denegación de justicia.

18. Demandas reconventionales

Este tipo de demanda no tiene una disposición legal expresa en nuestro ordenamiento jurídico interno, por lo que en el derecho común se desprende del artículo 464 antes citado, el hecho de que en grado de apelación se pueden solicitar los daños y perjuicios experimentados desde que se inició el proceso.

Por su parte, la Ley de Registro Inmobiliario establece en su artículo 31 que “si queda demostrado durante el proceso la falta de fundamento de la demanda





porque la misma haya sido ejercida con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño, el juez podrá ordenar la reparación moral del perjudicado y la indemnización por daños y perjuicios correspondiente conforme a lo dispuesto por el Código Civil"...Solo pueden introducirse demandas en reparación de daños y perjuicios como parte de un proceso y no como acción principal, mediante una demanda reconvenzional notificada al demandante principal por acto de alguacil en el curso del proceso".

Como podemos ver, la Ley 108-05 incluye la facultad de que el juez pueda condenar en daños y perjuicios cuando entienda que la demanda ha sido intentada con ligereza censurable o con la motivación de hacer daño al demandado, siempre que los mismos hayan sido solicitados, incluyendo de modo explícito *la demanda reconvenzional* en daños y perjuicios como una demanda accesoria a la principal.

La demanda solamente se podrá recibir si se ha intentado de acuerdo con las disposiciones establecidas en la ley, especialmente la notificación por acto de alguacil al demandado principal, de abogado a abogado.

¿Puede el juez apoderado del caso condenar por daños y perjuicios de oficio?

19. Demandas en intervención voluntaria y forzosa

Con relación a las demandas en intervención voluntaria o forzosa, en materia inmobiliaria no es necesario cumplir con el procedimiento establecido en el derecho común, ya que nada impide que las partes interesadas en un procedimiento se acerquen al tribunal y se agreguen a la demanda, siempre que tengan algún interés legítimo para ello, ya que los procesos en esta materia son in rem.

20. Desglose

El desglose puede ser definido como la facultad que tiene el propietario de un documento de separar o retirar del expediente una pieza dejando copia del mismo y constancia del retiro.

Los artículos 107 al 111 del Reglamento de Tribunales contienen las disposiciones relativas al desglose de documentos por ante esta Jurisdicción.

El artículo 107 establece que "todo documento depositado con motivo de un proceso ante un Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, se considerara perteneciente al expediente que se genere con motivo del caso".

Es decir, que por virtud de las disposiciones antes transcritas, el desglose de documentos depositados con motivo de un procedimiento que se este cono-

ciendo no puede ser retirado, porque se considera perteneciente al expediente que se genere con motivo del caso.

Si el caso se encuentra activo en el tribunal, el dueño del o de los documentos, solamente tiene derecho a que el tribunal le otorgue constancia de que dicho documento reposa en el Tribunal.

El artículo 109 de la Ley dispone que los documentos depositados en un caso litigioso solamente podrán ser desglosados por las partes si se presentan las siguientes situaciones:

- a) Por medio de un desistimiento, cuya decisión ordenará el desglose de los documentos.
- b) Si se comprueba que existe algún documento ajeno, o perteneciente a una persona ajena al conflicto, lo cual queda a la apreciación soberana del Juez.

De los documentos desglosados se dejarán copias en el expediente debidamente certificadas por el Secretario del Tribunal, con lo cual se busca dar fe pública a dichas fotocopias.

Con relación a las disposiciones del artículo 109, el cual es limitativo para los asuntos litigiosos, entiendo que dicho artículo necesariamente es extensivo a los asuntos administrativos, que esto se trata de una omisión, por cuanto nada impide al interesado en un procedimiento administrativo desistir del mismo, ya que el desistimiento se encuentra abierto para todos, y en todas las instancias, por lo que la sentencia rendida en un desistimiento de un asunto administrativo, ordenará el desglose de los documentos.

En caso de que la litis llegue a su final con una sentencia al fondo por parte del tribunal apoderado, por la misma sentencia ordenará el desglose de los *Certificados de Títulos* aportados, dejando copias de los mismos en el expediente debidamente certificadas por el secretario.

Finalmente, el Reglamento establece que una vez culminado un procedimiento administrativo las documentaciones aportadas solamente podrán ser desglosados con la autorización expresa del juez, dejando copias debidamente certificadas por el secretario del tribunal, entiendo que este artículo es redundante en cuanto a la autorización expresa del juez, porque *el reglamento es claro en que el desglose solamente procede por orden del juez en los casos de desistimiento o por finalización del proceso.*

21. Desistimiento

El desistimiento tiene su base legal en los artículos 36 y 37 de la Ley de Registro Inmobiliario, 402 y 403 del Código de Procedimiento Civil.





Concepto: el desistimiento es el acto de abandonar voluntariamente un derecho, una ventaja o una pretensión, de una reclamación, de una acción judicial, o de una instancia, conservando el derecho de promoverla posteriormente.

La Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 36 define el desistimiento como “el abandono o renuncia voluntaria del solicitante, ante el juez apoderado del caso, de la acción solicitada al tribunal. Cualquiera de las partes en un proceso puede desistir de sus demandas o pretensiones”. El procedimiento es el establecido en el derecho común.

El artículo precedente es muy claro, pero merece una observación en la parte que expresa que lo puede solicitar “**cualquiera de las partes**”, la observación es en el sentido de que no puede desistir cualquiera de las partes, porque el desistimiento es una *facultad exclusiva del demandante*, incluso sin la anuencia del abogado que lo representa, si el demandado aceptare el desistimiento, es deber del tribunal ponderarlo y fallar el pedimento acogiéndolo o rechazándolo, y ordenando las medidas que estime pertinentes, por lo que *el demandado solamente puede desistir de común acuerdo con el demandante*.

21.1. Efectos del desistimiento

- a) Extingue la instancia.
- b) Las partes se colocan nuevamente en el mismo estado en que se encontraban, por lo que se tienen como no intervenidos los actos que se hayan realizado.
- c) El desistimiento aceptado implica el pago de las costas, si el asunto es litigioso.

21.2. Condiciones de validez

Para que el desistimiento sea acogido como bueno y válido tienen que presentarse las siguientes condiciones:

- a) Tiene que ser presentado por el demandante, o por el recurrente, o por un apoderado con poder especial.
- b) Tiene que ser un acto voluntario del demandante, por lo que si se llegase a comprobar que dicho desistimiento está viciado de dolo violencia o ha sido arrancado por error, el mismo es nulo.
- c) Tiene que ser presentado por escrito, por acto bajo firma privada y notificado de abogado a abogado en los casos litigiosos, debidamente legalizado.

Es necesario destacar que ni la parte demandada, ni un interviniente voluntario o forzoso, tienen calidad para paralizar el desistimiento del demandante, de las acciones de que pudiera ser pasible.

22. Inhibición y Recusación. Conceptos

Inhibición es el acto por el cual un juez renuncia espontáneamente a conocer del proceso, ya sea porque existe una causa de recusación de su persona, o porque hay en él un motivo de conciencia que hace deseable o indispensable su abstención.

La recusación es el procedimiento por el cual el litigante le pide al juez que se abstenga de actuar, porque tiene razones para sospechar de su imparcialidad respecto de él, o del asunto del cual se encuentra apoderado.

La Inhibición y Recusación se encuentran contenidas en los artículos 34 y 35 de la Ley de Registro Inmobiliario, 378 al 396 de Código de Procedimiento Civil.

La Ley de Registro Inmobiliario se remite al derecho común con relación a las causas que motivan la recusación y la inhibición de los jueces, así como al procedimiento.

Las causas de recusación de los jueces, así como las causas que dan lugar a que el juez se inhíba, se encuentran contenidas en el artículo 378 del Código de Procedimiento Civil, entre las que se cuentan:

1. Por ser pariente o afín de las partes, o de una de ellas, hasta el grado de primo hermano, inclusive.
2. Por ser la mujer del juez pariente o afín de una de las partes, o ser el juez pariente o afín de la mujer de una de las partes, dentro del grado referido, cuando la mujer estuviere viva, o si, habiendo muerto, existiesen hijos; si hubiere muerto y no quedaren hijos, ni el suegro, ni el yerno, ni los cuñados, podrán ser jueces. La disposición relativa a la mujer ya muerta se aplicará a la mujer separada personalmente, si existieren hijos del matrimonio suspendido.
3. Si el juez, su mujer, sus ascendientes y descendientes, o afines en la misma línea, tienen una contienda sobre cuestión análoga a aquella que se discute entre las partes.
4. Por tener un proceso en su propio nombre ante el tribunal en que una de las partes sea juez; si fueren acreedores o deudores de una de las partes.
5. Si en el curso de los cinco años precedentes a la recusación, ha habido proceso criminal entre ellos y una de las partes, o su cónyuge, o sus parientes o afines en línea recta.





6. Porque exista proceso civil entre juez, su mujer sus ascendientes y descendientes, o afines en la misma línea, y una de las partes, con tal que este proceso, caso de haberlo iniciado la parte, hubiere sido antes de la instancia en la cual se propusiera la recusación, o si habiéndose terminado este proceso, se concluyó solamente dentro de los seis meses precedentes a la recusación.
7. Cuando el juez sea tutor, protutor o curador, heredero presuntivo, o donativo, patrono o comensal de una de las partes; si fuere administrador de algún establecimiento, sociedad o dirección, que sean parte en la causa; si una de las partes fuere su presunta heredera.
8. Cuando el juez hubiere dado consulta, alegado o escrito sobre el asunto debatido; si hubiere conocido de él precedentemente como juez o como árbitro; si hubiere solicitado, recomendado o provisto a los gastos del proceso; si hubiere declarado como testigo; si desde el principio del proceso hubiere bebido o comido con una u otra de las partes en la respectiva casa de éstas, o recibido presentes de cualquiera de ellas.
9. Cuando hubiere enemistad capital entre el juez y una de las partes; como si hubieren ocurrido agresiones, injurias o amenazas hechas por el juez verbalmente o por escrito, después de la instancia, o en los seis meses precedentes a la recusación propuesta.

Si el juez entiende que en él concurre alguna o algunas de las causas de inhibición antes citadas, esta en la obligación de declararlo en audiencia pública y proceder a informar vía Secretaría del Despacho a la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras a los fines de que analice las causas de la inhibición presentadas por el juez, pudiendo el Superior desestimar la inhibición si la entiende no fundamentada y ordenar al juez apoderado que continúe instruyendo el expediente, o enviar el asunto a otro juez si la entiende con fundamento razonable.

La inhibición es un asunto de aptitud, de obligación moral que tiene el juez frente a la sociedad, de declarar su inhibición cuando entienda que su imparcialidad puede estar en juego al conocer determinado caso, en ese mismo sentido la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que *la inhibición es una facultad de carácter moral y de orden público, pudiendo ser propuesta por primera vez en grado de casación*⁽²⁴⁾.

Las causas previstas en el artículo 378 son aplicables tanto a la inhibición como a la recusación, en ese sentido, si una de las partes entiende que concurre alguna de las causas previstas y el juez no toma la decisión de inhibirse debe proceder por la vía de la recusación.

(24) Ver BJ No. 1052, Vol. I, p. 163, citada por el Mag. Ignacio Camacho, en su obra Guía y Práctica Penal de Primera Instancia, p. 131.

22.1.Momento en que debe ser presentada

La recusación debe ser presentada antes del inicio del conocimiento del fondo del proceso, o antes de que la instrucción este terminada, o que los plazos hayan transcurrido, según establece el artículo 382 del Código, a menos que la causa de recusación haya sobrevenido posteriormente a los momentos procesales que establece este artículo.

Ahora bien, ¿qué consecuencias jurídicas podría acarrear el hecho de que la recusación sea presentada después de finalizados los debates o conjuntamente con las conclusiones al fondo?

El Código no establece ningún tipo de sanción, aunque declara que “*debe ser previa*”, entiendo que el Presidente de la Corte de Apelación debe examinar la situación y ponderar la procedencia o no de la misma así como las condiciones de recibibilidad.

La recusación está sujeta a una condición para su admisibilidad, y es a la presentación de una fianza, la cual será previamente fijada de manera soberana por el juez que conocerá de la misma con la finalidad de garantizar el pago de las costas o los perjuicios a que eventualmente pueda ser condenado el recusante en caso de ser declarada inadmisibile su demanda, según dispone el artículo 382 párrafo, del Código Civil Dominicano.

22.2.Procedimiento

La recusación se propone mediante *un escrito* depositado en la secretaría del Tribunal apoderado del caso, debidamente *motivado* y conteniendo las menciones propias establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Tribunales, *firmada por la parte que se está representando en justicia*, o por el *abogado debidamente apoderado con poder especial auténtico* para esos fines que se agregará a la instancia introductiva.

Una vez recibida en la secretaría del Tribunal apoderado, el mismo procederá a enviar la recusación al Tribunal Superior de Tierras en un plazo de 24 horas siguientes al depósito, si la recusación es de un Juez de Jurisdicción Original, o a la Suprema Corte de Justicia si la recusación es de un Juez del Tribunal Superior de Tierras.

Una vez recibida en la Secretaria General de Tribunal Superior, el secretario procederá a enviar el asunto al despacho del Presidente, quien a su vez remitirá la instancia al Abogado del Estado para que emita su opinión⁽²⁵⁾. En el sentido anterior es necesario hacer la observación de que el Código no estable-

(25) Ver artículo 385 del Código de Procedimiento Civil.





ce plazo para opinión del fiscal, por lo que este debe opinar en un plazo prudente sobre dicha demanda, a los fines de agilizar la solución del referido incidente, igualmente, por ante esta Jurisdicción se envía el asunto al Abogado del Estado en su calidad de Ministerio Público para la Jurisdicción.

Si se trata de un Juez del Tribunal Superior de Tierras, entonces el Presidente de la Suprema Corte de Justicia procederá a enviar el expediente al Procurador General de la República para fines de opinión.

Una vez el Abogado del Estado remita su opinión, el Presidente del TST, o el su defecto, la Suprema Corte de Justicia, procederá a ponderar la demanda en recusación y podrá acogerla si la entiende fundamentada, o en caso contrario, declararla inadmisibles; en este último caso que podrá ser condenado al pago de las costas.

22.3.Efectos

- a) La sentencia que declara inadmisibles la recusación tiene por efecto ratificar el apoderamiento del tribunal ante el cual se está conociendo el litigio.
- b) Si la demanda es acogida, entonces desapoderará al tribunal originariamente apoderado.
- c) Efectos pecuniarios.

22.4.La sentencia que acoge la demanda en recusación debe contener las siguientes disposiciones:

- a) Ordenará el envío de la decisión al juez recusado para que explique en términos precisos sobre los hechos de la recusación, en el plazo que la misma sentencia ordene.
- b) La comunicación al abogado del Estado de la referida decisión.
- c) Indicará el día en que debe ser informado el segundo juez apoderado, y dispondrá el envío del expediente a dicho juez.

La sentencia de recusación es recurrible en apelación, *dentro del plazo de cinco días contados a partir del pronunciamiento* de la sentencia. Dicha apelación se intentará por un acto conteniendo todas las modalidades de la demanda introductiva, el cual se depositará en la Secretaría del Tribunal Superior de Tierras, a requerimiento, y, a costo del apelante.

Una vez recibida dicha apelación, el Secretario enviará el expediente en un plazo de tres días, al Secretario de la Suprema Corte de Justicia, quien dentro del plazo de tres días posteriores a su recepción, procederá a remitir el expediente al Presidente de la Suprema Corte de Justicia, quien comisionará un Juez de la Suprema para que rinda un informe al respecto, y ordenará el envío del expediente al Procurador General de la República para que lo

opine, una vez el Procurador ha opinado y el Juez designado ha rendido su informe, el Presidente de la Suprema Corte emitirá el fallo sin necesidad de llamar las partes.

Una vez emitida la sentencia, dentro de las 24 horas siguientes, el Secretario de la Suprema Corte, enviará el expediente al Secretario del Tribunal donde se originó el incidente.

23. Formalidades de forma y de fondo de los actos de alguacil



El artículo 61 del Código de Procedimiento Civil establece que “en el acta de emplazamiento se hará constar a pena de nulidad: **1º** la común, el lugar, el día, el mes y el año del emplazamiento; los nombres, profesión y domicilio del demandante; la designación del abogado que defenderá por él con expresión del estudio del mismo, permanente o ad hoc, en la ciudad donde tenga su asiento el tribunal llamado a conocer del asunto; **2º** el nombre y la residencia del alguacil, así como el tribunal donde ejerza sus funciones; los nombres y residencia del demandado; y el nombre de la persona a quien se entregue la copia del emplazamiento; **3º** el objeto de la demanda, con la exposición sumaria de los medios; y **4º** la indicación del tribunal que deba conocer de la demanda, así como la indicación del plazo para la comparecencia.

23.1. Constituyen vicios de forma

La falta de firma por el alguacil actuante de la copia del acto de notificación; la falta de indicación en el acto del objeto de la demanda, igualmente la inobservancia del plazo de la distancia, o la no indicación del plazo en la notificación de la sentencia; la no indicación en el acto de las modalidades de ejercicio del recurso, o de la jurisdicción competente⁽²⁶⁾.

23.2. Constituyen vicios de fondo

El no encabezamiento del Recurso de Casación con el memorial y el auto del Presidente de la Suprema Corte de Justicia autorizándolo a emplazar; la notificación de una sentencia en fotocopia no certificada por el secretario; la falta de designación del órgano que representa legalmente una persona moral; la notificación entregada a nombre de una persona fallecida; la no mención de las diligencias del alguacil para entregar la copia del acto a su destinatario o de las investigaciones concretas para verificar la efectividad de la morada de éste; el acto de apelación que no contiene la firma del alguacil; la falta de mención de la fecha en el acto de alguacil (cuando ha lesionado el derecho de defensa).

⁽²⁶⁾ Ejemplos tomados de la Ley 834 Comentada y Anotada por Napoleón R. Estévez Lavandier, p. 102.



La jurisprudencia ha establecido que “todo tribunal esta en la obligación de examinar la regularidad de los actos de alguacil que se les presenten, cuando la parte contra quien esta dirigido invoca que el mismo no se ha formalizado tal como lo indica la ley, sin necesidad de que el interesado ejerza una acción principal en nulidad, bastando la excepción de nulidad..”⁽²⁷⁾.

Con relación a la notificación en días domingos y feriados, la Suprema Corte de Justicia ha dicho que “si bien resulta de los artículos 15 de la Ley de Organización Judicial y 63 del Código de Procedimiento Civil, que en los días feriados, no se hará ninguna notificación sin previa habilitación del día por el juez competente, *no es menos cierto que ni los textos legales citados ni ningún otro texto legal, sancionan con la nulidad del acto la inobservancia de esta regla;* que la única sanción aplicable de acuerdo con el artículo 1030 del Código de Procedimiento Civil es una multa a cargo del alguacil actuante⁽²⁸⁾”.

⁽²⁷⁾ Sentencia Laboral de 19 de marzo del 2003, BJ 1108, pp. 747 al 753.

⁽²⁸⁾ Sentencia No. 14 de fecha 23 de diciembre de 1993, BJ No. 995-997, p. 1157.



Módulo II

Operaciones técnicas de mensuras y catastro

*Coordinador: Fabio Guerrero Bautista
Autor: Luis Antonio Bonetti*



INTRODUCCIÓN

Para el estudio de las operaciones de mensura contempladas en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, iniciamos con una breve información acerca del origen e historia de la actividad llamada mensura.

En realidad los humanos mensuramos todo lo concerniente al mundo material con lo cual nos interrelacionamos. Para nuestro mejor desenvolvimiento y actuación necesitamos saber las dimensiones de lo que nos rodea.

Precisamos conocer las propiedades y características espaciales de los cuerpos sólidos, gaseosos y líquidos que componen el universo, es a partir de estas informaciones que se derivan las teorías de comparación, capacidad, planificación, cuantificación, creación de modelos, estándares y controles generales entre otros.

El registro de la propiedad inmobiliaria parte del elemento básico que es la tierra como objeto, para lo cual es preciso su determinación y a partir de ésta proceden la depuración del derecho y su registro.

La agrimensura tiene sus orígenes en la ciudad de Egipto y surge de la necesidad de restablecer los límites de las propiedades con fines tributarios, tras los continuos desbordamientos del río Nilo.

Hay evidencias de que en épocas muy tempranas del desarrollo de las civilizaciones se colectaban documentos sobre la tierra con propósitos de garantía de la propiedad y del pago de impuestos.

La referencia directa más antigua se debe a Erodoto (1400 AC), quien menciona que en Egipto trabajaban unos técnicos llamados “*estiradores de cuerdas*”, que utilizaban cuerdas de longitudes conocidas con las que se encargaban de replantear los límites de las propiedades después de las crecidas del río Nilo, asignando a cada agricultor el área que le correspondía tal cual había sido levantada previo a la crecida, lo cual le permitía mantener el funcionamiento del motor principal de la economía que era la agricultura, actividad muy importante en un país fuertemente centralizado como Egipto.

Las anotaciones respecto de las áreas que le correspondían a los agricultores, no sólo servían para el replanteo de sus propiedades sino para el cobro de un gravamen proporcional a la producción potencial de la parcela, al combinar el área de ésta con la cantidad de limo depositada sobre ella, estimada a partir de los nilómetros o medidores de altura de las aguas del Nilo.

UNIDADES DIDÁCTICAS

I. Marco institucional

I.1. Composición organizacional

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario modifica de manera fundamental la estructura organizacional de la Jurisdicción de Tierras, y la interdependencia de las entidades que la componen.

Mediante esta Ley la entidad se denomina Jurisdicción Inmobiliaria (JI) y la conformación piramidal cambia a una estructura de proyección horizontal compuesta por cuatro órganos entre los cuales se distribuyen las competencias de las funciones judiciales, técnicas, registrales y ministerio público.

Las innovaciones alcanzan la creación de dos órganos de carácter nacional, como lo son La Dirección Nacional de Registro de Títulos y la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, también hay que señalar la sustitución de la oficina del ministerio público, a la cual se denomina Comisión Inmobiliaria.

La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro pasa a ser el órgano de soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria, compuesto por las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, asumiendo además las funciones de la Dirección General del Catastro Nacional.

Art. 2.- Composición de la Jurisdicción. (Ley 108-05 de Registro Inmobiliario) La Jurisdicción Inmobiliaria está compuesta por los siguientes órganos: (Este tema es tratado ampliamente en el módulo I)

- c) Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original;
- d) Dirección Nacional de Registro de Títulos;
- e) Dirección Nacional de Mensuras y Catastro;
- f) Comisión Inmobiliaria

I.2. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro. Definición, composición y funciones

Art. 15.- Definición y funciones. (Ley 108-05 de Registro Inmobiliario)

Es el órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, velar por el cumplimiento de esta Ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General de Mensuras y Catastro.





Párrafo 1. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro es el órgano que ofrece el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de mensura y catastro; el lugar de su sede y sus funciones son establecidas por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

Párrafo 2. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro está a cargo de un Director Nacional que será nombrado por la Suprema Corte de Justicia.

Composición

La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro opera en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, D.N. y esta compuesta por las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro y la Dirección de Catastro (art.17 Ley 108-05 de Registro Inmobiliario).

El Reglamento General de la Dirección de Catastro deberá definir la competencia territorial para las Direcciones de Catastro.

Funciones

Debido a su carácter jerárquico, la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro tiene dentro de sus funciones coordinar, dirigir y regular el funcionamiento y desempeño de las direcciones regionales en el fiel cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario, sus Reglamentos y demás normativas en el ámbito de su competencia.

Mantener adecuadamente el registro de las firmas de los funcionarios habilitados para emitir documentos oficiales.

Proporcionar asistencia técnica de manera permanente a las direcciones regionales, en virtud de que la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro esta compuesta por los departamentos de Inspección, Sistema Cartográfico y Parcelario (SICYP), y Geodesia, en los cuales se realizan las labores técnicas de investigación, revisión, control y aprobación de los trabajos presentados a su consideración.

Es función de la Dirección Nacional estandarizar los formularios, sellos y formatos utilizados por las direcciones regionales, unificar los procedimientos y las técnicas registrales de mensuras y catastro relacionadas con la aplicación de la ley, así como también llevar un registro de las firmas de los agrimensores en coordinación con el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).

Proponer a la Suprema Corte de Justicia las modificaciones que considere convenientes a los fines de mantener actualizadas las normativas aplicables a los levantamientos parcelarios.

Ordenar inspecciones a los trabajos ejecutados o en ejecución a solicitud de los Tribunales de Tierras y la Comisión Inmobiliaria, en virtud del artículo 108 párrafo 2 de la Ley.

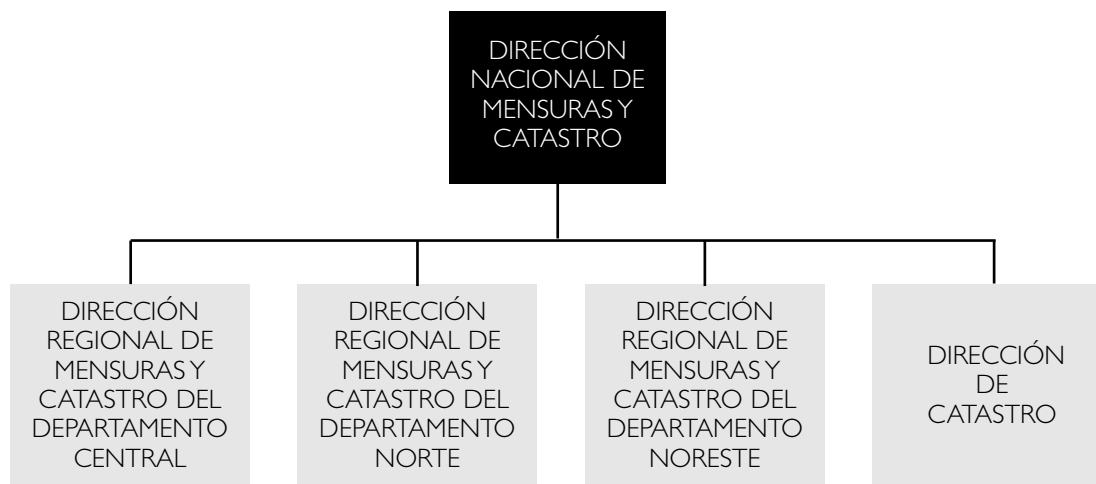
Velar por la administración, gestión, conservación y actualización del Catastro Nacional en sus aspectos gráfico, estadístico, económico, y descriptivo. Esto en razón de las atribuciones de certificar las valuaciones fiscales de los inmuebles, que servirá de base imponible de la contribución especial para integrar el fondo de garantía de inmuebles registrados.

Gestionar y mantener actualizada la base de datos del Sistema de Información Cartográfico y Parcelario, la densificación de la Red Geodésica, la recolección y publicación de los datos estadísticos de las Direcciones Regionales, así como también establecer controles de gestión y calidad de los servicios que presten éstas.

En cuanto a los recursos humanos, debe promover la capacitación y desarrollo del personal que labora en sus dependencias y le corresponde proponer a la Suprema Corte de Justicia la celebración de convenios interinstitucionales con organismos privados y oficiales, nacionales o internacionales.

1.2.1. Estructura organizacional de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro.

A continuación un esquema de las dependencias que conforman la Dirección Nacional.



1.3. Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro

En el nuevo modelo organizacional, la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, se descentraliza en unidades denominadas Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, las cuales funcionan como apéndices al mismo nivel de responsabilidad y están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional.

Funciones

Artículo 14 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro). Las funciones de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro son:

- a) Velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, así como de otras leyes en el ámbito de su competencia.
- b) Otorgar las designaciones catastrales de las parcelas y unidades de condominio.
- c) Aprobar o rechazar las solicitudes de autorización de los trabajos de mensuras, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio.
- d) Aprobar o rechazar los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio presentados por los Agrimensores.
- e) Apoderar, dentro de los quince (15) días de aprobada la mensura, al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial de saneamiento.
- f) Remitir al Registro de Títulos correspondiente, dentro de los cinco (5) días después de aprobados los trabajos, los planos de los actos de levantamiento parcelario para el registro de los inmuebles correspondientes, a excepción de las mensuras para saneamiento y los deslindes.

Como se puede deducir de lo anterior, las funciones de las Direcciones Regionales son eminentemente operativas de carácter técnico administrativo.

1.3.1. Primera creación de las Direcciones Regionales

En virtud de la facultad que le otorga el artículo 17 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, la Suprema Corte de Justicia mediante la Resolución No. 43-2007 de fecha 1º. de febrero de 2007, crea La Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Central, con asiento en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; La Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Norte, con asiento en la Ciudad de Santiago de los Caballeros y La Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Noreste, con asiento en la ciudad de San Francisco de Macorís y asigna la demarcación territorial de las mismas, bajo el esquema fijado a los Tribunales Superiores de Tierras existentes.



1.3.2. Competencia Territorial

El artículo 13 de la Ley le da potestad a la Suprema Corte de Justicia de determinar la competencia territorial de las Direcciones Regionales.

Esta demarcación consiste en la determinación y distribución de las provincias que componen y definen el territorio al cual se circunscribe el ámbito de acción y competencia de las unidades.

El artículo 13 del Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro, establece las sedes y competencia territorial de las tres primeras Direcciones Regionales que fueron creadas por la Suprema Corte de Justicia.

- a) "Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Central, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y competencia sobre el Distrito Nacional y las provincias de Santo Domingo, Monte Plata, San Cristóbal, El Seybo, Hato Mayor, San Pedro de Macorís, La Romana, La Altagracia, Peravia, Azua, San Juan de la Maguana, Barahona, Bahoruco, Independencia, San José de Ocoa, Pedernales y Elías Piña".
- b) "Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Norte, con sede en la ciudad de Santiago de los Caballeros y competencia sobre las provincias de Santiago, La Vega, Monseñor Nouel, Santiago Rodríguez, Espaillat, Valverde, Puerto Plata, Montecristi y Dajabón".
- c) "Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Noreste, con sede en la ciudad de San Francisco de Macorís y competencia sobre las provincias de Samaná, María Trinidad Sánchez, Duarte, Sánchez Ramírez y Salcedo".

Vinculación con los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria

El artículo 15 del Reglamento General de Mensuras y Catastro, establece que "las Direcciones Regionales están vinculadas a un único Tribunal Superior de Tierras y a los Tribunales de Tierras de jurisdicción Original conforme a la competencia territorial asignada a cada uno de ellos" y en el párrafo aclara que esta vinculación "está referida a la determinación de competencia a los fines del conocimiento de los Recursos Jurisdiccionales".

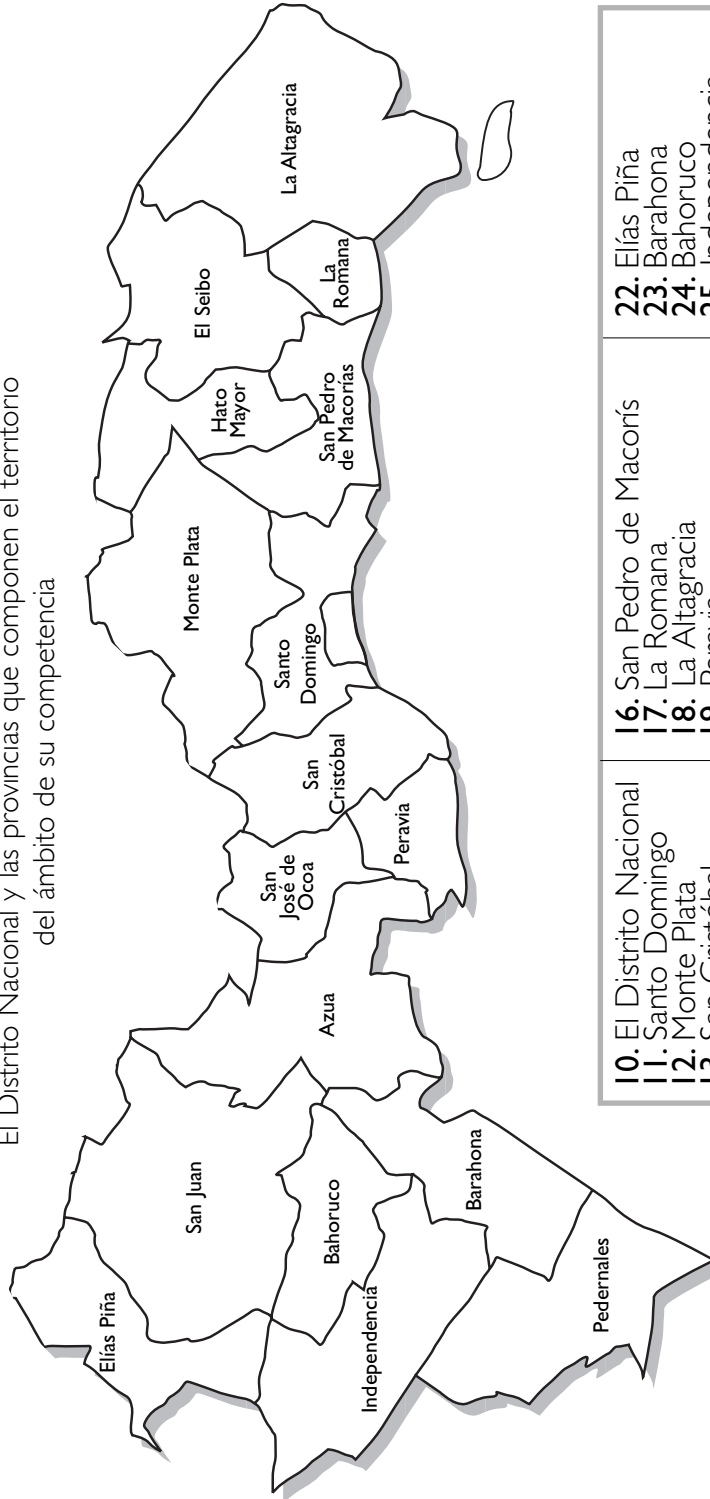
Referente a lo que establece el mencionado párrafo es preciso señalar que esta vinculación surte efecto además también, para los fines de apoderamiento y tramitación de los casos que correspondan.





Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Central

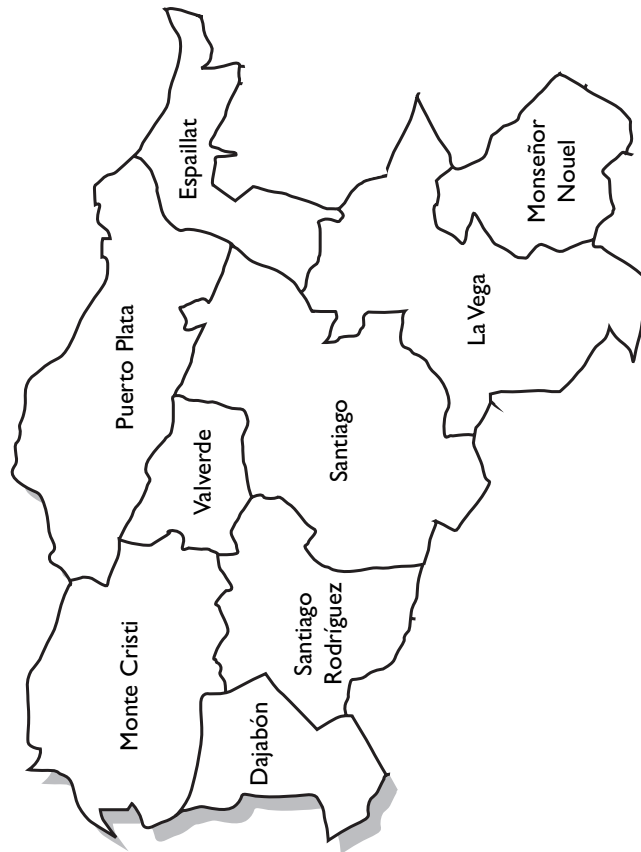
El Distrito Nacional y las provincias que componen el territorio del ámbito de su competencia



10. El Distrito Nacional 11. Santo Domingo 12. Monte Plata 13. San Cristóbal 14. El Seybo 15. Hato Mayor	16. San Pedro de Macorís 17. La Romana 18. La Altagracia 19. Peravia 20. Azua 21. San Juan de la Maguana	22. Elías Piña 23. Barahona 24. Bahoruco 25. Independencia 26. San José de Ocoa 27. Pedernales
---	---	---

Competencia Territorial de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Norte, con sede en la ciudad de Santiago de los Caballeros, Provincia Santiago.

Las provincias que componen el territorio del ámbito de su competencia.



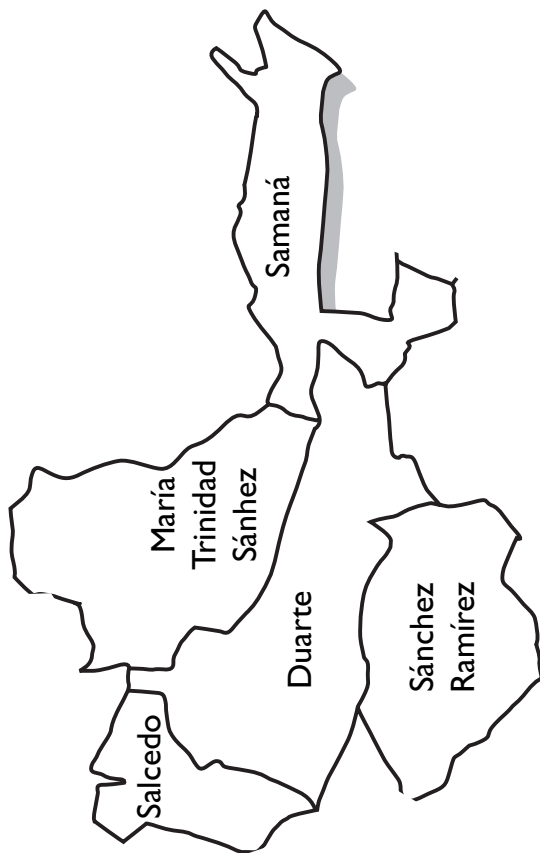
2. Santiago
3. La Vega
4. Monseñor Nouel
5. Santiago Rodríguez
6. Espailat
7. Valverde
8. Puerto Plata
9. Monte Cristi
10. Dajabón





Competencia Territorial de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Noreste, con sede en la ciudad de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte.

Las provincias que componen el territorio del ámbito de su competencia.



- 4. Duarte
- 5. Samaná
- 6. María Trinidad Sánchez
- 7. Sánchez Ramírez
- 8. Salcedo

Esta estructura descentraliza la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, distribuye en tres regiones importantes las Direcciones Regionales, otorgándole responsabilidades y competencia territorial, lo cual permite una mejor racionalización y distribución del trabajo, ofertando mayores facilidades de acceso al usuario a nivel nacional.

2. Los trabajos de mensuras

Competencia profesional

De conformidad con el artículo 110 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, “los actos de levantamiento parcelario son ejecutados por agrimensores y éstos están sometidos al régimen establecido por la presente Ley y el Reglamento General de Mensuras y Catastro”.

Del anterior artículo se deduce que los agrimensores son los profesionales con calidad y competencia para realizar los trabajos técnicos de mensuras ante la jurisdicción inmobiliaria, así también estos están condicionados al sistema normativo en la ejecución de los mismos.

2.1. Autorización de los trabajos de Mensuras y Actos de Levantamientos Parcelarios

2.1.1. Solicitud

Artículo 39 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro). “Previo a la iniciación del trabajo, el o los propietarios o reclamantes, solicitan a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro que autorice al Agrimensor por ellos designado para realizar el mismo”.

2.1.2. Requisitos de la Solicitud

Artículo 40 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro). “La solicitud de autorización se realizará en formatos específicos que contendrán:

- a) “Nombres y apellidos de los solicitantes y sus números de cédula o pasaporte; en caso de personas jurídicas el nombre y el RNC”.
- b) “Domicilio de los solicitantes”.
- c) “Tipo de trabajo a realizar, indicando expresamente si se trata de una mensura para saneamiento, de una refundición, de un deslinde, de una subdivisión, de una división para constitución de condominio u operaciones combinadas, en cuyo caso deberá identificarlas con claridad y precisión”.





- d) “Inmueble sobre el que se ejecutará el trabajo identificado con su designación catastral y matrícula si los tuviere, o por su ubicación en el caso de saneamiento. En caso de que el trabajo abarque más de un inmueble, se deberán identificar todos los inmuebles involucrados. Cuando se trate de inmuebles soportados por constancias anotadas, se indicará la superficie del mismo”.
- e) “Nombre y apellido, número de cédula, número de colegiatura del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, dirección postal, dirección de correo electrónico, número de fax y número de teléfono del agrimensor que ejecutará el trabajo”.
- f) “Indicación de la fecha del contrato entre el o los solicitantes y el agrimensor, y el nombre del Notario interviniente con su respectivo número de colegiatura”.
- g) “Solicitud de remisión de los trabajos una vez aprobados a:
1. “El Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente en caso de saneamiento y deslinde”.
 2. “El Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente en caso de otras operaciones con oposiciones”.
 3. “El Registro de Títulos territorialmente competente en caso de otras operaciones”.
- h) “Firma del o los solicitantes”.
- i) “Firma del agrimensor aceptando la designación y declarando, que ejecutará el trabajo en carácter de oficial público, de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario, sus Reglamentos y demás normativas”.

Análisis de los requisitos de la autorización

Caso saneamiento

La primera etapa del saneamiento que es **Mensura** se inicia con la autorización otorgada por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente.

Para estos casos, es el reclamante de la porción de terreno, quien tiene la calidad para pedir la autorización que será otorgada al agrimensor elegido, contratado y propuesto por él para realizar los trabajos correspondientes.

Caso posterior al saneamiento

Los casos posteriores al saneamiento, entiéndase modificaciones parcelarias y división para constitución de condominio, también se tramitan e inician ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente. En esta ocasión son los titulares de los derechos consignados en uno o más certificados de títulos o constancias anotadas, los que solicitan que se le otorgue la autorización al agrimensor designado.

El objetivo de la solicitud es la formalización del pedimento y la voluntad de las partes ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro. En ella suministran los datos personales de los propietarios o reclamantes y del agrimensor contratista, además de las informaciones que permitan identificar el o los inmuebles, involucrados en la operación, incluyendo la superficie, el tipo de trabajo a realizar, las firmas de los solicitantes y del agrimensor aceptando la designación y declarando que ejecutará los trabajos de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Registro Inmobiliario, el Reglamento General de Mensuras y Catastro y demás normas aplicables. (Ver Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro, art. 39).

El párrafo 2 del artículo 25 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece que la solicitud de autorización lleva implícita la petición de que la Dirección Regional de Mensuras y Catastro apodere al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente. Esto se refiere única y exclusivamente a los casos de saneamiento. Sin embargo, el literal g) del artículo 40 del reglamento Gral. de Mensuras y Catastro es más amplio y exige que en dicha solicitud de autorización se solicite la remisión de los trabajos una vez aprobados, establece una clasificación de los casos y precisa hacia que órgano deben ser remitidos luego de ser aprobados.

A tales fines los casos de saneamiento, deslinde y otras operaciones con oposiciones serán tramitados a los tribunales de jurisdicción original territorialmente competentes, las demás se tramitarán al registro de Títulos que corresponda.

3. El Contrato de mensura

3.1. El contrato

Es importante precisar que la solicitud de autorización de ninguna manera debe reconocerse como contrato entre el propietario o reclamante y el agrimensor contratista. Para el esclarecimiento de la diferencia, basta con ver el artículo 40 del Reglamento General de Mensuras y Catastro, el cual dice que “la solicitud de autorización se realizará en formatos específicos” y el literal f) del mismo artículo establece que en la solicitud debe indicarse la “fecha del contrato entre el o los solicitantes y el agrimensor contratista y el nombre del Notario interviniente con su respectivo número de colegiatura”.



No es necesario que en la solicitud de autorización se incluya copia del contrato convenido entre el propietario o reclamante y el agrimensor contratista. Sin embargo, podría ser útil durante el proceso de análisis de la documentación en la función calificadora.

3.2. Cumplimiento del contrato

A los fines de cumplimiento del contrato de mensura, el artículo 25 del Reglamento General de Mensuras y Catastro considera cumplido el contrato por parte del agrimensor, “cuando se aprueba técnicamente el trabajo en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, sin perjuicio de las responsabilidades profesionales de su trabajo y las que pudieran extenderse del contrato más allá de su conclusión”.

En los casos en que surjan inconvenientes entre las partes contratantes, el artículo 112 de la Ley establece que “los conflictos derivados del contrato de mensura son de la competencia de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria”.

4. La función calificadora

Esta figura aparece en el Reglamento General de Mensuras y Catastro en su artículo 30. Aunque es nueva de manera enunciativa, la función de calificación siempre se ha ejercido operativamente como medio para analizar, estudiar y evaluar los documentos que sustentan los trabajos presentados en mensura.

La función calificadora tiene carácter de obligatoriedad y es ejercida con independencia por el Director Regional de Mensuras y Catastro, pudiéndose valer de personal subalterno. La función calificadora está limitada a lo que establece la Ley de Registro Inmobiliario, el Reglamento General de Mensuras y Catastro, otras normas legales aplicables, y las reglas y principios técnicos que rigen la agrimensura. Para entender las facultades que la comprenden, es preciso dividirla en dos etapas:

5. La solicitud de autorización de los trabajos de saneamiento, posteriores al saneamiento y las divisiones para la constitución de condominio.
6. La aprobación de los trabajos técnicos de saneamiento, posteriores al saneamiento y las divisiones para la constitución de condominio.

Para la ejecución de la primera etapa de la función calificadora, aplican los literales del artículo 33 del Reglamento General de Mensuras y Catastro descritos a continuación.



- d) “Citar a los solicitantes, propietarios y/o reclamantes para que rectifiquen algún documento sobre el que hubiere alguna duda sobre su autenticidad o contenido.
- e) Comprobar que la documentación presentada esté completa.
- f) Revisar y controlar que la documentación en general y los planos en particular cumplan con los requisitos legales y formales exigibles.
- g) Controlar que se hayan cumplido todos los requisitos legales y reglamentarios según el trabajo de que se trate.
- h) Citar cuando sea necesario al agrimensor actuante para que amplíe o clarifique los informes presentados”
- i) Solicitar toda otra documentación complementaria que considere conveniente.

En la ejecución de la Función Calificadora, para los procedimientos de revisión y aprobación de los trabajos técnicos, aplican los siguientes literales del artículo 33 del Reglamento General de Mensuras y Catastro:

1. Comprobar que la documentación presentada esté completa.
2. Revisar y controlar que la documentación en general y los planos en particular cumplan con los requisitos legales y formales exigibles.
3. “Solicitar, cuando lo considere conveniente, inspecciones durante la ejecución de los trabajos en el terreno o una vez finalizados los mismos.
4. Constatar que el trabajo presentado no está en contradicción con lo que resulte de los informes de inspección o con otros antecedentes existentes en los archivos de la Jurisdicción, debiendo analizar detenidamente en este ultimo caso, si las contradicciones se deben a un trabajo mal ejecutado o a deficiencias existentes en los antecedentes.
5. Descender al terreno por sí o comisionando a alguno de sus subalternos durante la ejecución de los en materia de publicidad, trabajos de campo y colocación trabajos autorizados, cuando considere pertinente verificar que efectivamente se están cumpliendo las exigencias reglamentarias de hitos.
6. Comprobar con el auxilio de la Unidad de Apoyo a Mensuras, que el trabajo realizado no se superpone con otros trabajos o con espacios del dominio público.





7. Controlar que los datos de los planos se corresponden con los de los documentos y cálculos que le sirven de base.
8. Revisar el proceso de cálculos de las coordenadas proyectivas generales.
9. Controlar que se hallan cumplido todos los requisitos legales y reglamentarios según el trabajo de que se trate.
10. Citar cuando sea necesario al agrimensor actuante para que amplíe o clarifique los informes presentados.
11. Solicitar toda otra documentación complementaria que considere conveniente”.

Por asuntos de logística, equipamiento y recursos humanos, estas funciones se realizarán en la Unidad de Apoyo a Mensura, ubicada en las instalaciones de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, como una dependencia de ésta. La Unidad de Apoyo a Mensuras comprende los departamentos de Sistema Cartográfico y Parcelario e Inspección.

Como resultado de la Función Calificadora y en virtud del artículo 34 del Reglamento General de Mensuras y Catastro, La Dirección Regional de Mensuras y Catastro tiene tres posibilidades:

Aprobar, observar o rechazar la solicitud de autorización o el trabajo técnico presentado y su documentación.

5. Acto de levantamiento parcelario

En el artículo 108 de la Ley 108-05 aparece por primera vez este término que expresa de manera clara que “todo derecho de propiedad que se pretenda registrar de conformidad con la presente Ley debe estar sustentado por un acto de levantamiento parcelario aprobado por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro”.

Como podemos ver es un requisito indispensable para el registro de la propiedad inmobiliaria cumplir con este mandato, que aplica para el proceso de saneamiento y las operaciones de mensuras posteriores a este. Este mandato pretende que las características del inmueble y su entorno sean representadas tal y cual están definidas físicamente al momento de su medición.

5.1. Definición

El artículo 78 del Reglamento General de Mensuras y Catastro, define el acto de levantamiento parcelario de la siguiente manera: “Son actos de levantamien-

tos parcelarios aquellos actos de levantamiento territorial practicados con el fin de constituir, modificar o reconocer el estado parcelario de los inmuebles”.

En el lenguaje simple y llano debemos de interpretar esta definición como la actividad compuesta por un conjunto de actos tendentes a determinar los atributos de los inmuebles. Este procedimiento se divide en dos etapas:

5. Campo, la etapa puramente de las mediciones técnicas que se realizan en el campo, las cuales consisten en el levantamiento de los linderos físicos, hitos, divisiones, empalizadas localización de los elementos naturales y artificiales tales como cañadas, ríos, mares, construcciones, puentes, vías de comunicación. Esta actividad está regulada por las normas técnicas de la topografía y por los rangos de precisión establecidos en el Reglamento General de Mensuras y Catastro.
6. Gabinete, esta etapa se realiza regularmente en la oficina y consiste en la edición, transformación, corrección, almacenamiento, cálculo y dibujo de la información colectada en las mediciones de campo, así como también la confección de los formularios y documentos requeridos por los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria para conformar un expediente.

El trabajo de investigación y acopio de datos puede ubicarse en ambas etapas y abarca los registros de la Jurisdicción de Inmobiliaria así como también otras instituciones que producen o conservan cartografía general y catastral.

El artículo 108 de la Ley en el párrafo I, infiere que “los actos de levantamiento parcelario en general y las mensuras en particular son públicos y se ejecutan sobre la totalidad del inmueble involucrado. Para aquellas parcelas que sean consideradas complejas por razones técnicas o jurídicas la Suprema Corte de Justicia dictará el procedimiento a seguir por la vía reglamentaria”.

Bajo este régimen marco, los agrimensores están comprometidos a darle publicidad a sus actuaciones a través de las notificaciones a los colindantes y copropietarios de las parcelas donde ejecutan sus trabajos, así como también a abandonar la práctica de realizar deslindes parciales de los derechos consignados en las cartas constancias o certificados de títulos en copropiedad.

6. El saneamiento

6.1. Mensura en el saneamiento

El Saneamiento está definido en el artículo 20 de la Ley como el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez.





A decir verdad, es el primero y gran proceso que sucede en la historia jurídica del registro de la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana, conforme al Sistema Torrens. El saneamiento comprende la primera inscripción del inmueble en el registro de títulos. Es a partir de esta causa que se desprenden las demás operaciones sobre el derecho inmobiliario que suceden en la Jurisdicción Inmobiliaria. El artículo 24 de la Ley expresa que en el proceso de Saneamiento se identifican tres etapas: mensura, proceso judicial y registro.

Aunque el significado de la palabra mensura es medir, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario a los fines del saneamiento ha concebido esta como una etapa que consta de varias actividades, definiéndola como el procedimiento técnico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar.

El objetivo y alcance fundamental de la etapa denominada mensura es básicamente técnico, y está enfocado a la correcta determinación e individualización del terreno, lo que constituye el principio de especialidad del objeto.

La ley faculta a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente a otorgarle la autorización correspondiente al agrimensor designado por el reclamante para la iniciación y realización de los trabajos de mensura. A partir de la solicitud previamente hecha por el interesado, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro tiene un plazo de 20 días para pronunciarse al respecto, concediendo la autorización o rechazando la solicitud.

Esta autorización le asigna un carácter de exclusividad al terreno involucrado y compromiso profesional al agrimensor con relación a los trabajos a ejecutar, invistiéndolo del carácter de oficial público y auxiliar de la justicia sujeto a la ley y sus reglamentos. Una vez otorgada ésta, tiene una vigencia de 60 días durante los cuales el agrimensor debe ejecutar la mensura y presentar los elementos justificativos a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro competente, de conformidad con el párrafo 6 del artículo 25 de la Ley.

El mismo párrafo 6 del artículo 25 de la Ley, le da poder a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro correspondiente para que con la debida justificación prorrogue la validez de la autorización por un único término de 30 días mas.

Luego de la aprobación de los trabajos técnicos por parte de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, es ésta oficina que apodera del expediente al tribunal de tierras de Jurisdicción original territorialmente competente para continuar con el asunto e iniciar la etapa del proceso judicial. La petición de apoderamiento se considera implícita en la solicitud de autorización, para lo cual la Dirección Regional de Mensuras y Catastro tiene un plazo de 15 días.

7. Identificación de los inmuebles

7.1. Designación Catastral

El artículo 109 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario le da facultad a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro para otorgar la designación catastral de los inmuebles, y la Dirección Nacional es quien define el formato y la asignación de la designación catastral.

Los inmuebles se identifican mediante una designación catastral otorgada por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, y la Designación Catastral no es más que la nomenclatura que se asigna a una porción de terreno que hasta el momento no ha sido saneada o que se encuentra de manera indivisa dentro de una parcela, manzana o solar.

Distrito catastral es la unidad catastral que utiliza mensuras para dividir el territorio que comprende los municipios. Para nombrar los distritos catastrales, se utilizó el sistema de numeración ascendente, reservando el número uno (1) para los terrenos que comprenden el casco urbano de las ciudades cabeceras de los municipios y el Distrito Nacional.

Para los fines prácticos de su escritura se abrevia con las letras mayúsculas con que inician sus palabras D.C.

Para abordar y comprender mejor este tema, es imprescindible estudiar la historia y los diferentes métodos utilizados por la Dirección General de Mensuras Catastrales para otorgar las designaciones catastrales de los inmuebles.

La modalidad empleada por la Dirección de Mensuras para la asignación de las designaciones catastrales ha sido el método jerárquico, el cual consiste en la combinación de números y letras alternados.

Para su determinación participan elementos de división territorial política y catastral, que son de vital importancia y complementan la información de ubicación de los inmuebles, señalamos: nombre de la Provincia y Municipio, Sección y Lugar donde se encuentra el predio, número del Distrito Catastral, el número de la Parcela, Manzana, o solar al que pertenece.

Ejemplos:

7.2. Designación catastral para el caso de saneamiento

Saneamiento de una parcela ubicada en el Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná, Provincia Samaná.



**Resultando**

P. No. 100, Distrito Catastral No.7 del Municipio de Samaná, Provincia Samaná.

En este caso, las informaciones que suministra el agrimensor son el nombre de la provincia, el municipio y el distrito catastral donde se encuentra ubicado el terreno.

7.2.1. Designación catastral para el caso de deslinde rural

Deslinde de una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela No. 181, D.C. 4 del municipio de San Cristóbal, Provincia San Cristóbal.

Resultando

Parcela No. 181-A, D.C. 4 del municipio de San Cristóbal, Provincia San Cristóbal.

En este caso como la parcela tiene número se le agrega la letra que corresponde.

7.2.2. Designación catastral para el caso de deslinde en la ciudad

Deslindar una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela No. 110-Reform.-780- B, D.C. 4, Distrito Nacional.

Resultando

El solar No. 12 de la Manzana No.1832 del D.C. 1, Distrito Nacional.

Para estos casos la Dirección de Mensuras solicita al agrimensor contratista un croquis ilustrativo de la ubicación del terreno, donde se identifiquen los nombres de las calles que comprenden la manzana y el sector.

Esto con el objetivo de verificar si esa cuadra está designada y registrada con número de manzana, en caso de no estar registrada, el Dpto. de Designación Catastral le asigna el número de manzana correspondiente.

Este inmueble, de una parte de la parcela se convierte en solar y pasa a pertenecer al Distrito Catastro No. 1.

7.2.3. Designación catastral para el caso de refundición

Refundición de las parcelas Nos. 25-A-Subdiv.32 y 22, del D.C. 8 del municipio de los Llanos, Provincia San Pedro de Macorís.

Resultando

La parcela No. 22-Refundida, del D.C. 8 del municipio de los Llanos, Provincia San Pedro de Macorís.

Para este resultado se tomaba la parcela cuya designación catastral tuviera el número menor y más simple, agregándole la palabra Refundida, haciendo referencia al procedimiento realizado, pero esto realmente no era una práctica constante, también en otros casos le agregaron la palabra Modificada o Reformada también.

7.2.4. Designación catastral para el caso de deslinde y subdivisión

Deslindar una porción de terreno dentro de la parcela No. 199-A, D.C.

32 del D.N. y Subdividirla en N porciones.

Resultando

Las parcelas Nos. 199-A-1 y siguiente, D.C. 32 del D.N.

En los procesos de lotificación o urbanización parcelaria, en razón de que el agrimensor no había definido la cantidad de parcelas que iban a resultar producto de la subdivisión, la Dirección de Mensuras le otorgaba la designación catastral correspondiente al primer inmueble resultante y el resto de las designaciones posteriores quedaba bajo la responsabilidad y el control del agrimensor; quien presentaba los trabajos de manera parcial para fines de revisión y aprobación.

Esta práctica permitió la segregación parcial de los derechos consignados en el certificado de títulos, reasignándole la condición de constancia anotada al resto, y esta se mantenía disponible para fines de transferencias al margen de los trabajos en ejecución.

7.3. Sistema de designación catastral asumido por la Dirección General de Mensuras Catastrales a partir de finales del año 2002.

Producto de una crisis de asignación de números de parcelas registradas, otorgados a nuevas solicitudes, el Programa de Modernización de la Jurisdicción de



Tierras instaló una aplicación en el Dpto. de Designación Catastral de la Dirección General de Mensuras Catastrales.

Se resolvió mantener la designación catastral de la parcela madre, agregándole un guión más, el número del año corriente precedido de dos ceros y el numeral que corresponda, partiendo del número uno (1) cada año y siguiendo de manera ascendente hasta el último que se generara al final de este.



7.3.1. Método de asignación de la designación catastral adoptado por la Dirección General de Mensuras a partir de finales del año 2002.

Ejemplo:

Deslinde de una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela No. 22, del D.C. 8, municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez y subdividirla en 8 porciones.

Resultando

Deslinde: parcela No. 22-006.17356, D.C. 8, municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez.

Subdivisión: parcela No. 22-006.17356-17357 a 17390, municipio de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez.

Con la aplicación de este método se garantiza la no repetición del número catastral y no se requiere de un mayor control.

Para la asignación de la designación catastral a los inmuebles registrados mediante la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento General de Mensuras y Catastro, se acoge el sistema posicional. La designación catastral resulta de la combinación de los pares de números de los valores de las coordenadas proyectivas en X y Y, correspondientes al punto que define el centroide de la parcela.

La combinación de los valores consiste en: a los dos primeros números de la coordena X se le agregan los dos primeros números de la coordenada Y, así sucesivamente hasta llegar a los doce dígitos.

Los valores de coordenadas proyectivas del centroide de la parcela son calculados por el sistema de Información Cartográfico y Parcelario SICYP.

Este sistema de designación catastral posicional, actualmente es utilizado con éxito en numerosos países y permite además de servir de código de identificación, la posibilidad de determinar analíticamente la ubicación física del inmueble.

8. El deslinde

El artículo 163 del Reglamento General de Mensuras y Catastro define el deslinde como “el acto de levantamiento parcelario realizado para constituir el estado parcelario de una parte determinada de un terreno registrado y sustentado en una Constancia Anotada, a fin de que su titular pueda separar su propiedad del resto de la parcela originaria”.

Las características del deslinde son excepcionales, es un procedimiento de interés privado, posterior al saneamiento mediante el cual se concreta la delimitación de linderos o perímetro de una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela que la comprende.

La falta de identificación y fijación de los linderos, el estado de copropiedad, la incertidumbre e imposibilidad de definición del objeto del derecho, constituyen la esencia básica de la acción del deslinde; el deslinde es excluyente.

En virtud de los párrafos I y II del artículo 163 del Reglamento General de Mensuras y Catastro, los deslindes no proceden en los siguientes casos:

“Cuando la Constancia Anotada sustente un derecho de propiedad sobre una unidad de condominio.

Cuando la totalidad de los titulares de Constancias Anotadas de una parcela resuelvan separar sus derechos al mismo tiempo y en una misma operación, no se tramitará el acto como deslinde sino como división para partición .”.

A los fines de aplicación de la Ley 108-05, el trámite del deslinde en los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria cesa de ser un proceso administrativo y de acuerdo a lo expuesto en el párrafo I del artículo 130 de la Ley, se considera el deslinde como un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Al igual que el saneamiento el proceso de deslinde consta de tres etapas:

1) “Técnica, esta etapa se inicia en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente que mediante autorización inviste al agrimensor de oficial público auxiliar de la justicia para el acto solicitado. Los trabajos técnicos consisten en la realización de un acto de levantamiento parcelario mediante el cual se individualiza, ubica y determina el terreno





sobre el cual se consolidará el derecho de propiedad. Confeccionado el expediente técnico es depositado en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente para su revisión y aprobación.

- m) Judicial, es un proceso judicial a cargo del Tribunal de Jurisdicción Original donde se le concede a los copropietarios o titulares de Constancias Anotadas y los titulares de cargas y gravámenes sobre la misma parcela la oportunidad para que puedan hacer los reclamos que consideren pertinentes respecto del deslinde en general y conocer los pormenores de éste.
- n) Registral, este proceso se realiza en la oficina del Registro de Títulos territorialmente competente y consiste en la registración de los derechos que recaen sobre el inmueble resultante, se acredita la existencia del derecho y de la parcela".

8.1. Consecuencias del deslinde

El deslinde modifica el estatus del copropietario que sustenta sus derechos en una Constancia Anotada, con relación al inmueble y lo convierte en propietario individual de una parcela. También modifica el estado parcelario de la parcela madre, el plano registrado, sus magnitudes, configuración geométrica y colindancias, altera la designación catastral originaria convirtiéndola en un resto.

8.2. Clasificación de las parcelas para fines del deslinde

Artículo 166, Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro: "A los fines del deslinde, las parcelas con Constancias Anotadas se clasifican en dos:

1. "Parcelas Sencillas, son aquellas con superficies menor a veinte mil metros cuadrados (20,000 m²) sobre las que existen diez (10) o menos Constancias Anotadas sin deslindar.
2. Parcelas Complejas, son todas las parcelas de más de veinte mil metros cuadrados (20,000 m²) de superficie, y las parcelas con superficie menor a veinte mil metros cuadrados (20,000 m²) sobre las que existen más de diez (10) Constancias Anotadas sin deslindar.

En el párrafo II del mencionado artículo se consigna que "el deslinde se realiza de manera completa en un único acto, no pudiendo quedar restos sin deslindar". También prevé la no registración de restos de superficies remanentes de una Constancia Anotada sometida a un proceso de deslinde.

Esto significa que el titular de la constancia anotada deberá deslindar todos los derechos que posee o de lo contrario les serán cancelados.

8.3. Deslindes de parcelas sencillas

Para el caso de los deslindes de las parcelas sencillas, el agrimensor autorizado debe cumplir con los procedimientos indicados en el artículo 168 del Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro.

8.3.1. Artículo 168 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) Cuando se vaya a ejecutar un deslinde sobre una parcela sencilla, se procederá de la siguiente forma:

- a) Debe citar a todos los titulares de Constancias Anotadas sobre la parcela, sin perjuicio de las citaciones a colindantes de la parcela, organismo de aplicación y ocupantes.
- b) Las superficies consignadas en las constancias anotadas deben interpretarse como partes porcentuales de la superficie total de la parcela registrada. A los fines del cálculo del porcentaje que le corresponda a la Constancia Anotada se procede de la siguiente forma:
 - 1) Se considera, salvo prueba en contrario, que todas las vías de comunicación existentes en la parcela afectan terrenos excluidos de la Constancia Anotada a deslindar, excepto los restos por ventas parciales sustentados en una Constancia Anotada.
 - 2) Si la suma de las superficies de Constancias Anotadas, deslindes aprobados y dominio público es inferior a la superficie total de la parcela, se considera que el resto es propiedad del titular originario de la parcela y se determina la superficie de cálculo por la diferencia entre la superficie total de la parcela y la suma de las superficies de los deslindes aprobados y la superficie de dominio público. El porcentaje que corresponde a la porción a deslindar es el cociente entre la superficie asignada en la constancia y la superficie de cálculo, multiplicado por cien.
 - 3) Si la suma de las superficies de Constancias Anotadas, los deslindes aprobados y dominio público es igual a la superficie total de la parcela, se determina la superficie de cálculo por la diferencia entre la superficie total de la parcela y la suma de las superficies de los deslindes aprobados y la superficie de dominio público. El porcentaje que corresponde a la porción a deslindar es el cociente, entre la superficie asignada en la constancia y la superficie de cálculo, multiplicado por cien.
 - 4) Si la suma de las superficies de Constancias Anotadas, deslindes aprobados y dominio público es superior a la superficie total de la



parcela, se toma la suma total de las superficies de las Constancias Anotadas como superficie de cálculo. El porcentaje que corresponde a la porción a deslindar es el cociente entre la superficie asignada en la constancia y la superficie de cálculo, multiplicado por cien.

- c) El agrimensor, para la ubicación de la porción a deslindar, se rige en primer lugar por el acuerdo entre los titulares de constancias anotadas; en segundo lugar, por la ocupación material del adjudicatario, y en tercer lugar por la ubicación indicada en la Constancia Anotada. En los casos de inmuebles adjudicados por el Instituto Agrario Dominicano o por cualquier organismo del Estado Dominicano, la ubicación resultará de los antecedentes de la adjudicación, los que tendrán que ser incorporados al expediente; en los demás casos, los antecedentes podrán ser incorporados al expediente pero no serán determinantes para la ubicación.
- d) Si no hay acuerdo con la ubicación asignada, o no es posible ubicar razonablemente la porción, el agrimensor lo hace constar en el acta de hitos y mensura y en el informe técnico con los croquis ilustrativos que correspondan y con su opinión fundada.
- e) Para determinar los límites de la porción a deslindar, debe medir la totalidad de la parcela originaria, los deslindes y las vías de comunicación existentes dentro de ella. Con estos elementos procede a calcular la superficie total real de la parcela originaria, las superficies de los deslindes y las correspondientes a las vías de comunicación. Sobre esta superficie útil aplica el porcentaje que corresponda a la constancia de título para obtener la superficie de la porción a deslindar; y con ella procede a determinar los límites.
- f) Salvo causa debidamente justificada ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente o con la aceptación de todos los titulares de Constancias Anotadas, no se deslindan porciones de terreno separadas para cubrir una misma constancia de título.
- g) Para lograr coincidencia con la ocupación material, se admite una variación en más o en menos de hasta un cinco por ciento (5 %) en la superficie real de la porción a deslindar respecto de la superficie identificada en la Constancia Anotada. Esta variación sólo es permitida para lograr coincidencia con los límites materiales de la ocupación.
- h) Cuando el inmueble no se encuentra totalmente cerrado por límites materiales sólo se permiten diferencias entre la superficie del deslinde y la consignada en la Constancia Anotada que se encuentren dentro de las tolerancias.



- i) El levantamiento planimétrico de la parcela a deslindar se rige por lo dispuesto en el presente Reglamento.
- j) En el informe técnico, el agrimensor detalla los cálculos realizados y los fundamentos de la ubicación y determinación de los límites, indicando si hubo acuerdo entre los copropietarios o copartícipes.
- k) En el mismo acto de levantamiento parcelario se pueden realizar simultáneamente varios deslindes referidos a la misma parcela, en tal caso se puede unificar la documentación que no sea requerida en forma individual por parcela.



Comentario

Bajo este nuevo esquema de trabajo, el agrimensor actuante debe emplearse a medir los diferentes sectores existentes en la parcela, definir el uso de explotación y la titularidad de los mismos, con el objetivo de determinar las superficies de estos y representarlos gráficamente.

8.4. Documentación a presentar en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente, como resultado de los trabajos técnicos.

Artículo 169 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) Los deslindes se documentan de conformidad con lo dispuesto en el Título anterior del presente Reglamento con las siguientes especificaciones y agregados.

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad de los solicitantes.
- c) Plano general con las siguientes características:
 - 1) Deslinde sobre parcelas complejas: deben estar representados todos los inmuebles que se deslindan en el acto y su vinculación, si se pudiere, a la parcela originaria; asimismo, se graficarán las vías de comunicación existentes ubicadas en base a la Cartografía de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, y los deslindes aprobados según los planos y antecedentes cuando fuera posible ubicarlos.
 - 2) Deslinde sobre parcelas sencillas: se deben representar todos los inmuebles que se deslindan en el acto, la parcela originaria, las vías de comunicación y los deslindes aprobados, con las respectivas vinculaciones y todos los datos geométricos que permitan su dimen-



sionamiento. El registro de superficies que integra el plano general debe indicar la superficie total de la parcela originaria, las superficies de deslindes aprobados, la superficie de cálculo, el porcentaje que corresponde a la Constancia Anotada, la superficie real de la parcela originaria, la superficie real de los deslindes, la superficie de vías de comunicación, la superficie útil, la superficie teórica de la porción a deslindar, la superficie real deslindada de cada parcela y las observaciones que correspondan, según el modelo establecido para los trabajos de mensura que como anexo forma parte de este Reglamento.

- d) Informe técnico, en el que se justifica la ubicación y la determinación de los límites.
- e) Coordenadas de cada parcela deslindada.
- f) Plano individual por parcela.

8.5. Apoderamiento del deslinde

Artículo 170 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) Aprobado el deslinde, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro remite al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para que inicie el proceso judicial los planos aprobados, copia del acta de hitos y mensura donde conste la conformidad de los titulares de constancias anotadas, la carta de conformidad, una copia certificada del plano general y copia certificada del informe técnico.

Párrafo I. En caso de que se trate de un deslinde sobre una parcela sencilla, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, adjuntará a las documentaciones a remitir al Tribunal de Jurisdicción Original, un informe donde indique cuál es el resto de superficie útil de la parcela originaria.

Párrafo II. Si no queda resto de superficie útil en la parcela originaria por haberse deslindado todas las constancias anotadas, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro informará al Tribunal de Jurisdicción Original, para que éste dicte sentencia ordenando la cancelación definitiva del título.

Párrafo III. Si no queda resto de superficie útil en la parcela originaria y aún existen Constancias Anotadas no deslindadas, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro informará al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para que éste resuelva en consecuencia.

9. Modificaciones parcelarias

9.1. Las Modificaciones Parcelarias son operaciones técnicas de mensuras aplicables únicamente a parcelas registradas.

Artículo 171 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro). Los actos de levantamiento Parcelario destinados a modificar el estado parcelario de parcelas registradas, se hacen por mensura de conformidad con lo dispuesto en el Título anterior del presente Reglamento

Párrafo. Las modificaciones parcelarias tienen por objeto crear nuevas parcelas a partir de las ya registradas. No se consideran modificaciones parcelarias los cambios de las colindancias o designación catastral, ni de las dimensiones de una parcela como resultado de un ajuste de las medidas originarias.

Artículo 172 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro). Todas las parcelas resultantes de las modificaciones parcelarias deben tener acceso desde la vía pública, ya sea en forma directa, por un paso o pasaje común o por servidumbre de paso. En este último caso deben identificarse las parcelas afectadas y las beneficiadas, posicionando y dimensionando las superficies sujetas a servidumbres.

Párrafo I. Los pasos o pasajes comunes quedan vinculados jurídicamente a las parcelas a las que sirven, y no podrán ser objeto de tráfico jurídico independiente, ni de ningún acto unilateral que suprima o reduzca las mismas.

Párrafo II. Para que se pueda autorizar la modificación parcelaria, si el inmueble está afectado por derechos de garantías, a la solicitud de autorización de los trabajos, se debe acompañar la conformidad de los acreedores.

Párrafo III. No se autorizará ninguna modificación parcelaria de inmuebles afectados por derechos de garantías sin el consentimiento expreso de los acreedores.

Párrafo IV. No se autorizará ninguna modificación parcelaria de inmuebles afectados por embargos o por hipotecas judiciales si no se acompaña de la correspondiente autorización judicial. El agrimensor actuante es responsable de verificar la existencia de estas cargas antes de someter la solicitud de autorización.

9.2. Subdivisión

La subdivisión es un procedimiento de modificación parcelaria que tiene como propósito dividir la parcela objeto en partes, resultando nuevas parcelas. La subdivisión abarca la totalidad de superficie de la parcela, no pudiendo quedar resto de esta.



La Autorización para la subdivisión se realiza en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente por el o los propietarios del inmueble.

9.3. Refundición

La refundición es la unión de dos o más parcelas, resultado una nueva parcela cuyo perímetro está conformado por los lados de estas que no se tocan. La refundición abarca la totalidad de las superficies de las parcelas que participan en ella, como requisito es imprescindible que estas colinden en alguno de sus lados. La refundición también es una modificación parcelaria.

Una vez revisados y aprobados los trabajos técnicos por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, en caso de que estos no hayan sido impugnados, remite los planos definitivos de las parcelas resultantes, conformidad de los acreedores si aplica y los Certificados de Títulos al Registro de Títulos territorialmente competente para el registro de los inmuebles resultantes y las cancelaciones de lugar.

9.4. Condominios

9.4.1. División para la constitución de condominios

La operación División para la Constitución de Condominio, es una creación de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, la realización de esta actividad se le confiere a las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, por tratarse propiamente de la determinación, control y definición de los espacios que comprende la unidad funcional y su uso o explotación.

La División para la Constitución de Condominios es la primera etapa de la Constitución del Régimen de Condominio, podríamos decir que compone la parte técnica del procedimiento, que se complementa con el Reglamento y la Declaración del Régimen, a los fines de ser inscrito en los Registros de Títulos.

9.4.2. Definición

Artículo 191 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) “Se denomina división para la constitución de condominio al acto de levantamiento parcelario por el cual se identifican, dimensionan, ubican y documentan cada uno de los sectores o áreas de un inmueble, determinando si los mismos son propios, comunes o complementarios, para permitir su afectación al régimen de condominio.

Párrafo. Para inscribir condominios antes de la construcción del edificio, se presentará un proyecto de división del condominio sobre la base de los planos



que conforman el proyecto de construcción del edificio aprobados por las autoridades correspondientes”.

Como se puede apreciar, la normativa prevé dos momentos para la presentación de la división de condominio, uno cuando la construcción está en proceso y otro cuando esta ha concluido.

9.4.2.1. Objeto del condominio

Artículo 189. (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) “El régimen de condominio es aplicable única y exclusivamente a parcelas. No es requisito que éstas estén edificadas, ni que las unidades de departamentos, locales o partes de un edificio o construcción.

Párrafo. El régimen de condominio es aplicable para dividir edificaciones, complejos residenciales, complejos hoteleros, complejos industriales, cementerios privados o cualquier otro sistema de propiedad inmobiliaria en que se pretenda establecer una relación inseparable entre sectores de propiedad exclusiva y sectores comunes.

9.4.3. Autorización de la división para la constitución de condominio.

La autorización de la división para la constitución de condominio se solicita ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente, por el propietario o los propietarios, a los fines de que esta autorice al agrimensor seleccionado.

De conformidad con el artículo 204 del Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro, “conjuntamente con la división para la constitución de condominio, se debe actualizar la mensura de la parcela”.

Artículo 204, Párrafo I (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) Se puede realizar la división para la constitución de condominio conjunta o simultáneamente con otras modificaciones parcelarias pero no se permitirá presentarla conjuntamente con una mensura para saneamiento. Los inmuebles amparados en constancias anotadas, deben ser previa o simultáneamente deslindados para poder ser sometidos al régimen de condominio.

Párrafo II (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) En caso que se pretenda someter a un mismo régimen de condominio dos parcelas, éstas deben ser previa o simultáneamente refundidas. Cuando se pretenda someter a un régimen de condominio una parte de una parcela, ésta debe ser previa o simultáneamente subdividida.



El artículo 100 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en su párrafo 4 establece que: “no se puede constituir condominios sobre inmuebles o unidades ya incorporadas a este régimen”.

9.4.4. Definición de sectores

9.4.4.1. Sectores propios

Artículo 192. (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) Sector propio es el conjunto continuo o discontinuo de las partes de un inmueble, con autonomía funcional y acceso directo o indirecto desde la vía pública, que pueden ser de propiedad exclusiva de una o más personas físicas o morales.

9.4.4.2. Sectores comunes

Artículo 193. (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) “Sectores comunes son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino, sirven a los sectores propios facilitando su aprovechamiento.

Párrafo I. Son necesariamente comunes:

- b) El terreno.
- c) Los elementos materiales que delimitan la parcela.
- d) Los muros u otros objetos que separan sectores privativos, los elementos estructurales de los edificios y todos los conductos e instalaciones de beneficio común.

Párrafo II. Son sectores comunes de uso exclusivo aquellas partes del inmueble carentes de autonomía funcional, que están afectadas al uso exclusivo de los titulares de uno o más sectores propios.

9.4.4.3. Unidad Funcional

Artículo 194. (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) Unidad funcional es el conjunto de sectores propios y comunes vinculados física o jurídicamente que pueden ser objeto de un derecho de condominio y comprende al sector o sectores propios y al sector o sectores comunes de uso exclusivo que le puedan corresponder.

9.4.4.4. Clasificación de los espacios

Artículo 196. (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) En los inmuebles que se someten al Régimen de Condominio, se deben identificar los siguientes espacios:



d) **Áreas o superficies cubiertas:** Son aquellos sectores con cubierta superior permanente.

e) **Áreas o superficies descubiertas:** Son aquellos sectores carentes de techos o cubiertas de estructuras ligeras.

f) **Áreas o superficies superpuestas:** Son aquellas zonas en que se superponen o penetran mutuamente a distintos niveles, dos sectores jurídicamente diferenciados y susceptibles de distintos derechos.

g) **Áreas o superficies inaccesibles:** Son aquellos sectores cuyo acceso es imposible o peligroso, ya sea por razones físicas o de seguridad.

h) **Vacios:** Son aquellos sectores que carecen de piso en la planta en que se considera.

i) **Áreas o superficies con limitaciones administrativas:** Son aquellos sectores que pertenecen a la parcela, pero que por disposiciones administrativas están destinados al uso público.



9.4.4.5. Elementos que se ubican y determinan

Artículo 205 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) En la división para constitución de condominio se identifican, ubican y determinan con sus medidas lineales y superficiales:

- a) Todos los sectores propios, comunes y comunes de uso exclusivo que integran el inmueble.
- b) Todos los polígonos que delimitan los espacios diferenciados en el presente título.
- c) Todos los muros comunes.

9.4.4.6. Documentos y planos a presentar ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro

Artículo 207 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro). Las divisiones para la constitución de condominio se documentan de la siguiente forma:

- d) Acta de hitos y mensura.
- e) Informe técnico.
- f) Conformidad del o los propietarios.
- g) Coordenadas de la parcela.
- h) Proyecto de la construcción aprobado por autoridad competente.
- i) Plano de división de condominio.

9.4.4.7. Representación de la división en condominio

Artículo 208 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro). Para la representación de la división de edificios, se adopta el sistema de representación por plantas en proyección horizontal; los sectores identificados se extienden verticalmente desde el piso de la planta hasta la cubierta de la misma, salvo el caso de superficies superpuestas.

Párrafo I. En la primera planta se representa toda la parcela y los distintos sectores que la componen vinculados geoméricamente. En las demás plantas sólo se representan los sectores edificados.

Párrafo II. Cuando las unidades funcionales se desarrollan en forma horizontal, aún cuando una misma unidad tenga más de una planta, se representan sobre la primera planta correspondiente a la parcela.

Párrafo III. Los sectores que se determinan deben tener todas las magnitudes según las siguientes previsiones:

- f) Las medidas lineales, paralelas al lado al que se refieren, se consignan en metros con dos decimales. Deben constar las medidas correspondientes a cada espacio representado.
- g) No se requiere que se consignen los rumbos de los lados.
- h) Las medidas superficiales del sector, en metros cuadrados con dos decimales.
- i) En general se evita acotar magnitudes entre flechas.

Párrafo IV. Los polígonos correspondientes a las unidades funcionales deben ser resaltados con trazo más grueso que el resto de los polígonos y líneas que integran el dibujo.

Párrafo V. Los muros se representan a escala y se acota su ancho en forma perpendicular a los mismos.

Párrafo VI. Los espacios vacíos se representan gráficamente uniendo los vértices opuestos con líneas de forma tal, que quede una cruz dentro del mismo.

Párrafo VII. Cuando el elemento separativo entre dos sectores tenga una anchura inferior a los cinco (5) centímetros, se representa con una línea ubicada en el eje del mismo, aclarando de que tipo de materialización se trata.

Párrafo VIII. Para la representación se prefiere la escala 1:100, sin perjuicio del empleo de otras escalas permitidas para los condominios horizontales.



Párrafo IX. Las superficies superpuestas se grafican con un rayado diferenciado y se consigna la superficie correspondiente.

Párrafo X. Las plantas representadas y los restantes elementos gráficos del plano se orientan, sin excepción, con el Norte hacia la parte superior de la lámina.

9.4.4.8. Prohibiciones de la división para la constitución de condominio.

Artículo 190. (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) “No se permite la constitución de condominio sobre inmuebles amparados en constancias anotadas ni sobre unidades de condominio ya registradas.

Párrafo. Las unidades de condominio no pueden ser objeto de refundiciones, subdivisiones o cualquier otra modificación parcelaria.



10. Actualización de mensuras

Artículo 147 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) Para actualizar una mensura el agrimensor debe verificar la subsistencia del estado parcelario constatado en la mensura que se pretende actualizar.

Párrafo I. En la actualización de mensuras se procede de la siguiente forma, según los resultados de la verificación:

1. Cuando se verifica la plena vigencia del estado parcelario constatado en la mensura originaria, se adjunta la siguiente documentación: acta de hitos y mensura e informe técnico donde se deja constancia de la vigencia del estado parcelario y si se han detectado diferencias en las medidas dentro de las tolerancias fijadas.
2. Cuando no se confirma la subsistencia del estado parcelario constatado en la mensura originaria, se informa a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro a fin de que autorice la realización de una nueva mensura.

Párrafo II. En el acto de verificación y actualización de mensuras, el agrimensor, se limita constatar que la documentación de la mensura reúne las condiciones técnicas exigibles y que el estado parcelario determinado en la misma subsiste, procede a georreferenciar la parcela y calcular las coordenadas proyectivas generales de sus vértices si éstas no están calculadas previamente.

10.1. Subsistencia del estado parcelario

Artículo 148 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro) Se considera subsistente el estado parcelario en los siguientes casos:



- a) Cuando se constata la plena vigencia del estado parcelario previamente constituido.
- b) Cuando existiendo distintos elementos físicos que materializan los límites del inmueble, estos mantienen la misma ubicación que los consignados en la documentación por la que se constituyó el estado parcelario.
- c) Cuando existiendo una ocupación de o a linderos, ésta responde a una causa jurídica apta para modificar el estado parcelario. Esta circunstancia debe quedar reflejada y graficada en la documentación del acto.
- d) Cuando de la verificación surgen diferencias en las magnitudes que se encuentran dentro de las tolerancias admitidas por el presente Reglamento.
- e) Cuando en virtud de disposiciones administrativas se han producido modificaciones en los datos literales o de toponimia referidos a la ubicación.
- f) Cuando en virtud de actos de terceros, ajenos al titular de la parcela, se han producido modificaciones en las colindancias.

10.1.2. Vigencia del estado parcelario

Artículo 149 (Reglamento Gral. de Mensuras y Catastro). El estado parcelario de los inmuebles tiene una vigencia de veinte años (20 años), pasados los cuales es necesaria la verificación de la subsistencia del estado parcelario.

Párrafo. No se emiten nuevas copias de planos individuales para adjuntar a certificados de títulos, si éstos tienen una antigüedad superior a los veinte años (20 años) y no están actualizados, o no tienen un diagnóstico catastral favorable.

Este nuevo procedimiento de la actualización de las mensuras, permite además solucionar aquellos casos de inmuebles registrados cuyos planos catastrales no están disponibles en el archivo central de la Jurisdicción Inmobiliaria.

11. Planos

11.1. Definición

El plano en sentido general es una representación gráfica a escala de la realidad territorial, el objetivo principal de un plano es brindar información. El tamaño del plano estará por la superficie del territorio a representar y el valor de la escala utilizada en su confección.

Los planos más conocidos son los planos cartográficos a escala 1:50,000 estos planos permiten representar con exactitud las posiciones de carreteras, líneas ferroviarias, vías de comunicación, accidentes naturales, límites administrativos y políticos, construcciones importantes, ríos, arroyos, lagos.

Las entidades del mundo real son representadas a través de tres formas básicas: puntos, líneas y poligonales.

Los planos para la presentación de las operaciones de mensuras catastrales.



11.2. Soportes y formatos

Los planos catastrales por la importancia y solemnidad que representan, deben ser confeccionados con ingredientes de calidad, que garanticen su durabilidad y estabilidad durante el proceso de revisión y aprobación, posteriormente en el manejo, transporte y almacenamiento.

Aunque actualmente los planos luego de ser aprobados son sometidos a un proceso de escaneo para su publicación y archivo en medio electrónico, el documento fuente constituye una prueba fehaciente donde está expuesta de manera física la firma del agrimensor actuante, del funcionario que aprueba el trabajo técnico y del Director.

El Párrafo del artículo 130 del Reglamento General de Mensuras y Catastro otorga facultad reglamentaria a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro para establecer los materiales utilizables de acuerdo a la disponibilidad del mercado y el formato final de las láminas conforme a las normas y estándares internacionales, sobre los aspectos formales de los planos y documentos de actos de levantamiento parcelario.

Este mismo párrafo permite la implementación de la presentación de los planos en formatos informáticos, esto tiene su causa en la siguiente explicación; el control de las mensuras catastrales se realizará en el departamento de Sistema de Información Cartográfica y Parcelario SICYP, mediante un procedimiento totalmente automatizado cuyos insumos deben de ingresar en formatos electrónicos.

11.3. Simbología

En los planos se representan objetos o términos de significación técnica mediante el uso de símbolos, para el caso de los planos catastrales a registrar; el Reglamento General de Mensuras y Catastro ha adoptado signos convencionales de uso cartográfico.

A continuación analicemos algunos de ellos y su significado:

11.4. Carátula

Con el objetivo de indicar de manera textual otras informaciones complementarias y atributos del inmueble, los planos catastrales llevan incorporados un recuadro o carátula, en la cual se describen si el plano es general o individual, la operación realizada, la designación catastral del inmueble, el distrito catastral al cual pertenece, municipio, provincia, la firma del agrimensor, la firma del funcionario que revisa y aprueba los trabajos técnicos y la firma del director.



11.5. Escala

La escala es el número de la relación de tamaño entre el territorio y el plano elaborado, existen tantas escalas como números, esta cifra está regulada por factores de manejo físico del plano, precisión de los trabajos, dimensión y relación de los objetos a dibujar.

Mientras más grande es el valor numérico de la escala, de menor tamaño resultarán los objetos representados y viceversa. Para las escalas de los planos catastrales, el Reglamento General de Mensuras y Catastro indica que las escalas a utilizar son las que relacionan la unidad con los números 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50 y 75 seguidos de ceros, y serán expresadas en términos de razón.

11.6. Tipos de Planos

El artículo 128 del Reglamento General de Mensuras y Catastro hace la siguiente enunciación de los planos: "Los planos del acto del levantamiento parcelario son los documentos principales del mismo, y comprenden: plano general del levantamiento y plano individual por parcela".

11.6.1. Plano General

Es precisamente el plano que da una idea generalizada de la relación de ubicación, colindancia y dimensión que guarda el o los inmuebles involucrados en el acto, con la parcela madre y su entorno. También suele llamársele plano de ubicación puesto que en este se anotan los datos técnicos de la conexión del inmueble resultante con el que se vincula.

En los casos de operaciones de refundición, se confecciona un plano general que incluya las parcelas a refundirse y sus colindancias, indicando la superficie de cada una y sus designaciones catastrales.

Para los casos de subdivisiones, se elabora un plano general de la parcela a dividir dibujando sobre ella las parcelas resultantes con sus respectivas designa-

ciones catastrales, vías de comunicación en caso de existir; indicaciones de los espacios destinados al uso del dominio público, cuando aplique.

También se incorpora en lugar adecuado una tarjeta dividida por columnas y líneas donde se anotan las informaciones de designación catastral de las parcelas resultantes, medida de superficie en metro cuadrado y uso, al final se realiza una sumatoria de las superficies en metros cuadrados que incluye los valores de las superficies destinadas a vías, pasos peatonales, entre otros.

11.6.2. Plano Individual

Es el que representa plenamente el inmueble resultante de los trabajos, este es el documento gráfico que constituye el objeto y sus características espaciales. Este plano debe consignar todos los detalles y datos técnicos inherentes al inmueble que representa, mediante los cuales pueda redefinirse su posición, configuración geométrica y superficie.

Este plano debe indicar la longitud y orientación de los lados que conforman el polígono, los hitos colocados, la designación catastral del inmueble en sí y de las parcelas colindantes o nombres de sus poseedores, representación gráfica de accidentes naturales y artificiales, mejoras existentes, nombres de arroyos, ríos, mares y vías de acceso.

12. Régimen Disciplinario

El artículo 116 de la Ley define el Régimen Disciplinario y establece que este es de aplicación para los funcionarios de la jurisdicción. También los agrimensores y otros oficiales públicos al ejecutar trabajos en el ámbito de la Jurisdicción Inmobiliaria bajo la dependencia o supervisión de los órganos de la misma, son pasibles de las sanciones disciplinarias que se aplicarán conforme al reglamento que las rija.

Nota: El Reglamento para este articulado aún no ha sido elaborado.

12.1. Responsabilidad Profesional

De conformidad con el artículo 110 de la Ley 108-05, los profesionales habilitados para la ejecución de los levantamientos parcelarios son los agrimensores.

Mediante el artículo 26 del Reglamento General de Mensuras y Catastro se determina de manera categórica el alcance de la responsabilidad por parte del agrimensor actuante con relación a los documentos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro o el Tribunal de Tierras.



La responsabilidad del agrimensor inicia desde el momento en que él tiene conocimiento de los títulos y antecedentes que conforman el derecho del inmueble sobre el que se ejecuta el levantamiento parcelario y los inmuebles colindantes (ver art. 84 del Reglamento).

Esta normativa pone en manos del agrimensor actuante el compromiso y la facultad de velar porque la documentación que sirve de soporte a la solicitud de autorización y presentación de sus trabajos sea la mas fidedigna y por la cual el pueda comprometerse plenamente dando fe de lo constatado en función de oficial público.





Módulo III

**Los certificados de títulos,
las certificaciones y las
constancias anotadas. La
pérdida y corrección del
error puramente material.
La reconstrucción y
rectificación**

*Coordinador: Fabio Guerrero Bautista
Autor: Wilson Gómez y Rosabel Castillo*

I. Los certificados de títulos

I.1. Definición

El artículo 91 de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, define el Certificado de Título... "es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo.

En el artículo 66 del Reglamento General de Registros de Títulos se establece que es un documento que emite el Registro de Títulos, al registrar un inmueble, mediante el cual hace constar la forma en que éste se ha individualizado, su designación catastral, su extensión superficial, las mejoras si existiesen, la causa del derecho, la fecha en que adquirido, fecha de inscripción y el titular o propietario del mismo.

I.2. Alcances del certificado de título

El certificado de título es el documento que pone el Estado en manos de todo titular del derecho de propiedad de un inmueble registrado, con la finalidad de que pruebe la existencia de su derecho; esto alcanza la mayor significación en un sistema como el nuestro que hace suponer, ante la inexistencia de un titular, que el dueño es el Estado.

En efecto, la figura del abogado de Estado aparece en el Sistema Torrens ante el incontrovertible hecho de que él, presunto propietario de la tierra no titulada a favor de otro, ante una turbación u ocupación ilegal, es el receptor del título que hace prueba de la propiedad, y habiendo comprobado que el certificado de título de propiedad es auténtico y se sustenta sobre una documentación bien calificada, debe proceder a adoptar todas medidas tendentes a proteger al titular del derecho.

En el párrafo II del artículo 92 de la Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario, señala expresamente que "el estado jurídico del inmueble y la vigencia del duplicado del certificado de título se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos correspondiente".

¿Qué quiere decir esto? Que aunque el título sigue revestido de una fuerte eficacia como prueba de que se es propietario, lo que es consustancial a nuestro sistema registral, es necesario proveerse de una certificación emitida por el Registro de Títulos para establecer la situación jurídica de ese derecho amparado en el documento denominado Certificado de Título.



I.3. Modalidades del certificado de título

Este documento asume modalidades estrechamente vinculadas a la naturaleza de la propia operación que protege, así se puede precisar esta clasificación: **(a)** certificado original de título, **(b)** duplicado del certificado de título, y, **(c)** extracto del certificado de título.

I.3.1. El Certificado original de título

En el artículo 80 del Reglamento General de Registros de Títulos se indica que es aquel que se incorpora de forma secuencial y cronológica a un libro y se le asigna el número de libro y folio que le corresponde.

I.3.2. Duplicado del certificado de título

En el artículo 83 del referido Reglamento se establece que “el duplicado del Certificado de Título es una copia fiel del Certificado de Título Original. Contiene una leyenda que lo identifica como tal, además del sello del Registro de Títulos que lo emitió y la firma del Registrador de Títulos”.

I.3.3. Extracto del certificado de título

De conformidad con el artículo 84 del Reglamento General de Registro de Títulos, es una copia fiel del certificado de título expedida a favor de cada copropietario, en la que se hace constar los datos esenciales del mismo, así como la leyenda que lo identifica como tal, la consignación del nombre del copropietario a favor del cual se expide, el sello del Registro de Títulos y la firma del Registrador correspondiente.

I.4. Forma del certificado de título

El certificado de título, según lo dispone el artículo 72 del Reglamento General de Registros de Títulos, se redacta en idioma castellano y se debe utilizar como unidad de medida y superficie el sistema métrico decimal, y no se admiten abreviaturas, ni interlineados, espacios en blanco, tachaduras, tampoco raspaduras.

El certificado de título tiene un número único que lo identifica como tal, independientemente de numeraciones y series que se hacen figurar en el formulario RT-4.

I.5. Contenido del certificado de título

El artículo 67 señala que “En el certificado de título se incorporan los elementos esenciales del derecho de propiedad: sujeto, objeto y causa”.





En lo concerniente al sujeto, es indispensable que figure el nombre completo de la persona, sea esta física o moral. En el caso de la persona física o natural, además del nombre, serán consignados la cédula de identidad o pasaporte, nacionalidad, estado civil, si está matrimoniado el nombre y demás generales del cónyuge y el régimen matrimonial, si no se trata del de la comunidad legal de bienes.

Si se trata de personas morales o jurídicas hay que hacer figurar el nombre completo tal y como aparece en el acta de constitución o incorporación de la entidad o razón social, su número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si fuere de lugar, domicilio social y nombre y demás generales del presidente o representante legal, copia certificada del poder de representación, legalizada la firma, acta de la asamblea o del consejo de administración, según lo disponga el Estatuto social.

Tratándose del objeto, es necesario individualizar el inmueble mediante la designación catastral del inmueble, consignando de manera expresa la extensión superficial y el plano individual que le sirve de sustentación.

El párrafo único del artículo 69 del Reglamento General de Registro de Títulos dice que “cuando no coincida la superficie del plano con la del contrato de compra y venta se rechazará la operación”.

1.6. Valor jurídico del certificado de título

El certificado de título es el documento oficial que emite el Estado Dominicano para garantizar el derecho de propiedad, acreditar la existencia de un derecho real inmobiliario y otorgar fuerza probatoria sobre la titularidad del mismo.

Este es un documento público, oficial, auténtico, ejecutorio e imprescriptible.

1.7. Utilidad práctica del certificado de título

El certificado de título proporciona al propietario del inmueble el más categórico sentido de pertenencia, siente el particular efecto de posesión cuando recibe la oficina de Registro de Títulos el documento que contiene la información jurídica relativa a su propiedad.

En un sistema registral como el Torrens es indudable que el efecto de este documento es fuerte y eficaz, es la materialización de todo un proceso jurídico que colma la aspiración de quien tiene el derecho de propiedad.

2. Las certificaciones

2.1. Definición

Las certificaciones son las reproducciones de información documental relativa a un inmueble determinado extraída de los archivos o la base de datos de un registro, sellada y firmada por el registrador competente o funcionario autorizado.

2.2. ¿Quién puede solicitar una certificación?

En el artículo 104 de la Ley de Registro Inmobiliario se establece que únicamente pueden expedirse certificaciones cuando el solicitante es el propietario del inmueble, o si se es beneficiario de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes o medidas provisionales, y a solicitud de jueces, la comisión inmobiliaria y representantes del Ministerio Público.

2.3. Entrega de las Certificaciones

El artículo 154 del Reglamento General de Registros de Títulos señala un plazo para que las personas facultadas puedan retirar del Registro de Títulos las certificaciones, según se trate: (a) de las que tengan un plazo de vigencia, durante dicho plazo; y, (b) las que no tengan plazo de vigencia, durante dos (2) meses, contados a partir de su fecha de emisión.

Vencidos estos plazos, según lo establece el párrafo único del referido artículo, las personas facultadas tendrán que formular una nueva solicitud.

2.4. Modalidades de Certificaciones

Las certificaciones pueden ser: (a) del estado jurídico del inmueble, (b) de inscripción de inmueble, (c) de registro de derechos reales accesorios, (d) con reserva de prioridad, (e) de registro de acreedores, (f) de reflejo de tracto o historial y (g) copia certificada literal.

2.4.1. Certificación del estado jurídico del inmueble.

El artículo 142 del Reglamento General de Registros de Títulos dice textualmente que “es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita su estado jurídico y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, haciendo constar los asientos vigentes consignados en su Registro Complementario, el día de su emisión”.





2.4.2. Certificación de inscripción del inmueble

Esta certificación consiste en un documento que libra el Registro de Títulos y mediante el cual hace constar la inscripción de dicho documento, así como la fecha y hora en que la misma se produjo.

2.4.3. Certificación de registro de derechos reales accesorios

Es la certificación que expide el Registro de Títulos en la que hace constar que un derecho real accesorio, cargas, gravámenes y medidas provisionales, ha sido inscrito.

Sólo la puede solicitar el propietario del inmueble y el titular o beneficiario del derecho inscrito.

2.4.4. Certificación con reserva de prioridad

El artículo 146 del Reglamento General de Registros de Títulos define esta certificación como "el documento emitido por el Registro de Títulos en el se acredita el estado jurídico de un inmueble registrado, haciendo constar los asientos vigentes consignados en el Registro Complementario del mismo, así como su titularidad al día de su emisión, con la finalidad de garantizar la inmutabilidad de dicho estado y asegurar un negocio jurídico particular por el tiempo de su vigencia".

En el artículo 105 de la Ley de Registro Inmobiliario se indica que con esta certificación se persigue asegurar un determinado negocio jurídico y el estado informado no puede ser modificado por una causa diferente a la que da origen la reserva de prioridad.

2.5. Alcances de la inmutabilidad del estado jurídico del inmueble

El artículo 147 del Reglamento General de Registros de Títulos dice expresamente que la inmutabilidad del estado jurídico del inmueble que informa la certificación con reserva de prioridad, sólo comprende los actos de carácter convencional.

2.6. Solicitud de la certificación con reserva de prioridad

La pueden solicitar las personas y organismos indicados en el artículo 105 de la Ley N.108-05, sobre Registro Inmobiliario; en dicha solicitud se debe precisar la operación a realizar y el bloqueo registral que esta genera únicamente protege dicha operación.

Esta solicitud es anotada en el registro complementario del inmueble, en la fecha y hora de su ingreso al Registro y se debe consignar el plazo para el cual ha sido solicitada.

El párrafo único del artículo 148 del Reglamento General de Registros de Títulos dice que “toda solicitud de Certificación con Reserva de Prioridad será procesada y resuelta por el Registro de Títulos en un plazo no mayor de cuatro (4) días hábiles, contados a partir de la fecha de ingreso”.

El artículo 150 del referido Reglamento se precisa que si a la fecha de formularse la solicitud de esta certificación, hubiere alguna actuación pendiente o en curso, relativa al mismo inmueble, será rechazada y el Registro de Títulos indicará la causa del rechazo.



2.6.1. Vigencia de la certificación con reserva de prioridad

La certificación tiene una vigencia no mayor de quince (15) días hábiles, a partir de la fecha en que ha sido expedida por el Registro de Títulos.

Durante la vigencia de esta certificación no se podrá expedir una nueva, según lo dispone el artículo 152 del Reglamento General de Registros de Títulos.

El artículo 153 del referido reglamento inicia que “Si el negocio jurídico garantizado por la certificación con reserva de prioridad no se realiza, no se podrá solicitar una nueva hasta que haya transcurrido un período de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de expiración del plazo de la certificación anterior”.

2.6.2. Suspensión de la vigencia de la certificación con reserva de prioridad

La vigencia de esta certificación sólo es posible a través de una decisión de carácter judicial, la cual deberá consignarlo expresamente en su dispositivo y, además, ser notificada al Registro de Títulos correspondiente, de conformidad con el artículo 147 del Reglamento General de Registros de Títulos.

El párrafo II del mencionado artículo indica que quince días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación de la decisión judicial al Registro de Títulos, el juez interviniente deberá decidir si revoca la certificación emitida o levanta la suspensión. Si vence el plazo, sin recibirse notificación en el Registro de Títulos acerca de la decisión judicial, la certificación con reserva de prioridad retomará su efecto hasta el cumplimiento del plazo por el cual fue originalmente emitida.



2.6.3. Caducidad de la certificación con reserva de prioridad

En el artículo 149 del Reglamento General de Registros de Títulos se dispone que esta certificación caduca de pleno derecho por producirse el vencimiento del plazo de su vigencia, o por materializarse la operación inmobiliaria o negocio jurídico que motivó su solicitud, lo que primero ocurra.

2.7. Alcances de las certificaciones

La presunción de exactitud del registro, comprendida en los principios de legitimación, fe pública registral y publicidad material, se manifiesta en lo concerniente al registro en el libro de inscripción, electrónico o en soporte de papel, del propio inmueble, su extensión superficial, los derechos de sus titulares, los derechos reales accesorios, cargas o gravámenes que le afectan, su status jurídico, o en lo relativo a la inexistencia del inmueble o un titular; por haber sido cancelada la inscripción o por jamás haber sido registrado el derecho.

2.7.1. Contenido de las certificaciones

La naturaleza misma de la certificación determinará un contenido particular para cada caso, empero podríamos asegurar que hay unos contenidos comunes que son los que debemos enunciar en este apartado: 1. Descripción o designación catastral del inmueble. 2. extensión superficial. 3. titulares de los derechos. 4. fecha del derecho inscrito. y, 5. fecha, hora, minutos y segundos de la expedición.

2.7.2. Efecto jurídico y valor probatorio de las certificaciones

Constituyen documentos públicos en los que se informa, bajo la fe pública del Registrador de Títulos, acerca del contenido de situaciones asentadas o no asentadas en el Registro.

Como nuestro sistema registral es el Torrens y éste produce efectos sustantivos, la presunción de exactitud es de fuerte eficacia, por tanto presenta ante el juez una presunción iuris et de iure, por tanto la parte que se beneficia de la misma no tiene que probar nada y su adversario corre con la carga de probar hechos que destruyan tal presunción.



3. Duplicado del certificado de título por pérdida, deterioro o destrucción

3.1. Solicitud de la pérdida, deterioro o destrucción

En el párrafo III del artículo 92 de la Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario, se indica que “En caso de pérdida o destrucción del duplicado del Certificado de Título, el propietario de derecho presenta una instancia ante el Registro de Títulos acompañándola de una declaración jurada y de una publicación en un periódico de amplia circulación nacional, donde conste la pérdida o destrucción del mismo, solicitando la expedición de un nuevo duplicado del Certificado de Título. Cuando la pérdida se produzca en cualquiera de los órganos que conforman la Jurisdicción Inmobiliaria, la unidad operativa ordenará de oficio o solicitará la expedición de un nuevo duplicado sin costo alguno para el propietario”.



3.2. Requisitos para la expedición del duplicado por pérdida, deterioro o destrucción

Por su parte, el artículo 86 del Reglamento General de Registros de Títulos señala los requisitos que deben cumplirse para la expedición de este certificado: (a) Solicitud motivada y firmada por la persona calificada o su apoderado, dirigida al Registrador de Títulos correspondiente; (b) Publicación en un periódico de amplia circulación nacional; (c) Declaración jurada auténtica haciendo constar la circunstancia de la pérdida, destrucción o deterioro, así como que no ha realizado operación alguna que afecte el inmueble; (d) Comprobantes de pago de los tributos correspondientes; y, (e) Los demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de los Registros de Títulos.

3.3. Calidades del peticionario de la pérdida, deterioro o destrucción

El titular o propietario del inmueble de que se trate es quien tiene calidad para formular la solicitud con motivo de una pérdida, deterioro o destrucción. Debe formular una declaración jurada ante Notario, la misma ha de ser de carácter público o auténtico.

En el artículo 90 del Reglamento General de Registros de Títulos se establece que en el caso de que el Duplicado avale el derecho de propiedad de un de cujus se pierda, deteriore o destruya, corresponderá a sus herederos solicitar el mismo, previo cumplimiento de las exigencias establecidas. En este caso se deberá depositar además, copia certificada del acta de defunción y el correspondiente acto de notoriedad.

3.4. Fundamento de la pérdida, deterioro o destrucción

El Estado pone en manos del titular o dueño de la propiedad el certificado de título para que él cuente en todo momento con un documento público generador de autenticidad, y por tanto pueda hacer prueba categórica de su derecho.

En el sistema Torrens el titular o dueño del inmueble ha de contar con la protección del Estado, basta con que presente su certificado de título para que reciba el respaldo oficial. De ahí la importancia de que ante la desaparición del documento, haya una vía expedita que permita, en el menor tiempo posible, la expedición de un nuevo documento con las mismas características de su original.

3.5. Efecto jurídico de la pérdida, deterioro o destrucción

El efecto sustancial de la pérdida, deterioro o destrucción del duplicado del dueño del certificado de título, declarada por el Registro de Títulos es que tal declaratoria aniquila la eficacia jurídica del documento, pues éste pierde su fuerza legal, la cual es inmediatamente transferida al nuevo documento expedido en su lugar.

El Registrador de Títulos recibe de la Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario, una facultad excepcional que en la Ley No.1542, sobre Registro de Tierras, estaba reservada al juez, y es que el Registrador puede obrar por propia autoridad para dejar sin efecto o valor jurídico el Duplicado del Dueño del Certificado de Título.

Se precisa de una resolución del Registrador que declare formal y expresamente que el Duplicado perdido, deteriorado o destruido carece de fuerza legal y eficacia jurídica.

4. La reconstrucción y la rectificación registrales

4.1. Reconstrucción de registros. Definición

De acuerdo con el artículo 103 del Reglamento General de Registros de Títulos es la acción por medio de la cual se restaura la información contenida en un certificado de título o en un registro complementario del inmueble, que impida el uso satisfactorio de la información que contiene, cuando el o los mismos se han destruido o deteriorado por cualquier causa.



4.2. Procedimiento para hacer la reconstrucción

El Registrador de Títulos correspondiente solicitará autorización, mediante un oficio motivado, a la Dirección Nacional de Registro de Títulos a los fines de proceder a efectuar la reconstrucción de Certificado Original del Certificado de Título o de un Registro Complementario.

Una vez que haya sido otorgada la autorización el registrador hará la misma y dejará constancia expresa y escrita de su actuación, con la fecha y su firma.

4.3. Rectificación de registros. Definición

El artículo 99 del Reglamento General de Registros de Títulos la define como la corrección de oficio de un error puramente material cometido por el Registro de Títulos.

5. Error puramente material. Definición

En el artículo 100 del antes mencionado Reglamento se indica que es aquel cometido por el Registro de Títulos, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento.





BIBLIOGRAFÍA GENERAL

ATILIO, Américo. **Derecho Registral**. Buenos Aires : Editorial Astrea, 1994.

BIAGGI, Juan. **15 años de Jurisprudencia Civil Dominicana**. Santo Domingo: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, 2002.

BIAGGI, Juan. **15 años de Jurisprudencia de Procedimiento Civil Dominicana**. Santo Domingo: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, 2002.

CAICEDO, Eduardo. **Derecho Inmobiliario Registral**. Bogotá : Editorial Temis, 2001.

CAMACHO, Ignacio. **Guía y Práctica Penal del Tribunal de Primera Instancia**. Santo Domingo: Editora Centenario S. A, 2001.

CAPITANT, Henri. **Vocabulario Jurídico**. Buenos Aires : Ediciones Desalma, 1977.

CAPITANT, Henri. **Vocabulario Jurídico**. Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1961.

CIPRIÁN LORA, RAFAEL LEONIDAS. **Tratado de Derecho Inmobiliario**. Santo Domingo: Editora Centenario, S.A. 2003.

CIPRIAN LORA, RAFAEL LEONIDAS. **Derechos Sucesorales y Jurisdicción Inmobiliaria**. Santo Domingo: Editora Centenario, S.A. 2007. Segunda edición.

ESTEVEZ, Napoleón. **Ley 834 de fecha 15 de julio del 1978, Comentada y Anotada**. Santo Domingo: Editorial Manatí, 2004.

GARCÍA, José Ml. **Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario**. Madrid : Editorial Civitas. 1993.

GÓMEZ, César. **De los Principales Contratos Civiles**. Bogotá: Editorial Temis, 1999. Tercera Edición.

GÓMEZ, Wilson. **Derecho Inmobiliario Registral. Introducción a su Estudio**. Santo Domingo : Editorial Claridad, 2003.

GUILLÉN, Raymond, y VINCENT, Jean. **Diccionario Jurídico**, Santa fe de Bogota: Editorial Temis S.A., 1996.

JOSERAND, Louis. **Derecho Civil. La Propiedad y Los Principales Contratos Reales Principales.** T. I, Vol. III Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1952.

LIVIO, Víctor. **Derecho Registral Dominicano.** Santo Domingo: Editora Trajano Potentini, 2006.

MAZEUD, Henri, Jean y León. **Lecciones de Derecho Civil.** Tercera Parte, Volumen I. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América, 1986.

MAZEUD, Henri, Jean y León. **Lecciones de Derecho Civil.** Segunda Parte, Volumen IV, Buenos Aires : Ediciones Jurídicas Europa América, 1986.

MAZEUD, Henri, Jean y León. **Lecciones de Derecho Civil.** Tercera Parte, Volumen IV, Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América, 1986.

MOLINARIO, Angel E. **Curso de Derecho Regsitral Inmobiliario.** Buenos Aires : Registro de la Propiedad Inmueble, 1971.

PEÑA, Manuel. **Derecho Reales. Derecho Hipotecario.** Madrid : J. San José, S.A., 2001.

PÉREZ M., Artagnan. **Sucesiones y Liberalidades.** Santo Domingo : Amigo del Hogar, 2005. 6ta Edición

República Dominicana [Códigos] **Código Civil.** Santo Domingo: Impresora Soto Castillo, S.A., 2001. Decima Edición.

República Dominicana [Códigos] **Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana y Legislacion Complementaria.** Santo Domingo: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, 2001. Cuarta Edición.

República Dominicana [Leyes] **Constitución de la República Dominicana,** 2002.

República Dominicana [Leyes] **Ley 108-05 de fecha 2 de abril del 2005, Gaceta Oficial No. 10316.**

República Dominicana [Leyes] **Ley 301 sobre Notariado, del 18 de Junio de 1964, Publicada en la Gaceta Oficina No. 8788**

República Dominicana [Reglamentos] **Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la República Dominicana. Resolucion 622-07 de la Suprema Corte de Justicia.** 2007.



República Dominicana [Reglamentos] **Reglamento General de Mensuras y Catastro No. 59-2007, aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia** en fecha 1 de enero del 2007.

República Dominicana [Reglamentos] **Reglamento General de Registros de Título, aprobado por la Suprema Corte de Justicia.** Santo Domingo : Editorial Manatí, mayo de 2006.

República Dominicana [Reglamentos] **Reglamento General de Registros de Título, Resolución 622-07 de la Suprema Corte de Justicia.** 2007.

SUÁREZ, Roberto. **Sucesiones.** 3ra Edición. Colombia : Editorial Temis S. A., 1999.

SUBERO, Jorge. **El Contrato y los Cuasicontratos.** Colección Derecho 10, Tomo I. Santo Domingo: Editora Asociación Hipólito Herrera Billini, 1995.

