



DERECHO INMOBILIARIO





DERECHO INMOBILIARIO

DERECHO INMOBILIARIO

AUTORES:

Consultores Nacionales: Altagracia Virginia Concepción, Carmen Zenaida Castro, Catalina Ferrera Cuevas, Luis Antonio Bonetti, Rosabel Castillo, Wilson Gómez, Rafael Ciprián, Víctor Santana

Hecho el Depósito Legal

ISBN: 978-9945-425-16-1

Portada: Julissa Ivor

Diagramación: Iris Cuevas

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. Yokaurys 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

Dilena Hernández

Analista

Ricardo Tavera

Analista

Gestión Administración y Finanzas

Alicia Tejada

Gestora

Adriano Francisco

Especialista

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

Mencia Mercedes

Analista

Virginia Feliz

Analista

José L. Rodríguez

Analista

Maurys Santana

Analista

Denia Pichardo

Analista

Contents

Módulo I EL SANEAMIENTO

Introducción.....	6
Objeto de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario	7
Definición del Saneamiento	8
Calidad del reclamante	8
Etapas del Saneamiento	9
Etapas de la mensura	9
Las Inspecciones	11
Introducción.....	11
El proceso judicial	13
La audiencia	16
Contradicción en el saneamiento	16
Eliminación de la localización de posesiones.....	17
De las mejoras.....	18
Las pruebas en el saneamiento.....	18
La prueba documental o literal	19
Tercera etapa. El registro	21

Unidad 2 EXCLUSIÓN DE INMUEBLES DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL SANEAMIENTO

Definición	23
¿Qué es el dominio público?	23
Características de los bienes del dominio público.....	24
Clasificación de dominio público del Estado dominicano	24
Desafectación del dominio público	24

Unidad 3 FONDO DE GARANTÍA DE INMUEBLES REGISTRADOS

¿Quiénes deben pagar esa contribución?	26
La contribución a pagar	26
Monto a pagar	26
Exenciones	27
Distribución del producto de las contribuciones:.....	27

Módulo II
ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Definición de condominio	30
Objeto del régimen de condominio	31
Aplicación del régimen de condominio	32
Requisitos para la constitución del régimen de condominio.....	32
Reglamento del condominio	33
Unidades del condominio	34
Unidad funcional	34
Independencia y funcionalidad	34
Procedimiento para la constitución del condominio.....	35
División para la constitución de condominio	35
Definición	36
Autorización de la división para la constitución de condominio	36
Elementos que se ubican y determinan	36
Documentos y planos a presentar ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	37
Representación de la división en condominio	37
El Consorcio de propietarios	38
Privilegio del Consorcio de Propietarios	39
Deben depositarse para la inscripción del privilegio:	39
Ejecución del privilegio de los condóminos	39
Opción a compra	39
Requisitos para el depósito	40
El condominio en proceso de construcción.....	40
Modificación del régimen de condominio	41
Extinción del régimen de condominio	43
BIBLIOGRAFÍA	44





Módulo I
El Saneamiento



INTRODUCCIÓN

La antigua Ley de Registro de Tierras núm. 1542 no definió en términos conceptuales lo que es el saneamiento, tampoco la Jurisprudencia fue precisa. Esa labor quedó en manos de la doctrina.

Según la definición contenida en el Vocabulario Doctrinal en materia de tierras del magistrado Víctor Santana Polanco, el saneamiento es “el mecanismo adjetivo en este sistema de publicidad para llegar al establecimiento del primer Certificado de Título de cada inmueble.”¹.

Conforme al Tratado de derecho inmobiliario de Rafael Ciprián, “en el procedimiento de saneamiento catastral se reconoce al Estado como propietario originario, en principio, de todas las tierras. Esta presunción deberá ser liquidada por todo particular que reclame la propiedad o algún derecho sobre los terrenos”².

En términos legales el saneamiento es definido 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 éstos quedan registrados por primera vez”³.

En virtud del Principio III de la Ley de Registro Inmobiliario, el Estado es el propietario originario de todos los terrenos que conforman el territorio de la República Dominicana. Esta aseveración constituye una ficción jurídica que tiene su causa en el carácter del Estado como representante de la nación y ejerce ese derecho en virtud de sintetizar política y jurídicamente las instituciones nacionales.

El procedimiento de saneamiento persigue, en esencia, dar cumplimiento efectivo al principio sagrado del derecho de propiedad inmobiliario, estatuido en el artículo 8 numeral 13 de la Constitución, con las especificidades que le son propias a la jurisdicción especializada de tierras.

El proceso de saneamiento tiene su base legal y reglamentaria en los artículos que van del 20 al 27 de la Ley de Registro Inmobiliario; del 115 al 131 del Reglamento de los Tribunales; del 142 al 145 del Reglamento de Mensuras Catastrales; y 27 y 75 del Reglamento General de Registros de Títulos.

¹ Santana Polanco, Víctor A. Vocabulario doctrinal en materia de tierras. Segunda edición, p. 123.

² Ciprián, Rafael. Tratado de derecho inmobiliario (bases legales, jurisprudencia, doctrina y procedimientos). Primera edición; p. 377.

³ Art. 20 de la Ley núm. 108-05.

Objeto de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario

El artículo No. I, de la ley 108-05 establece que “el objeto de la ley es 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 Republica 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”.

Es necesario destacar que el objeto de la Ley 108-05 en su esencia guarda una estrecha relación con el objeto que perseguía la antigua Ley de Registro de Tierras núm. 1542, específicamente en su artículo I.

Conforme con los principios generales de la Ley 108-05, específicamente el I, III, IV, y IX se establece que “la presente ley regula el registro de todos los derechos reales inmobiliarios correspondiente al territorio de la República Dominicana”.

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

“Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”.

“En aquellos procedimientos de orden público contemplados por la presente ley se admite la más amplia libertad de prueba para el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia”.

El saneamiento es un proceso de orden público y una vez comenzado se impone a las partes, nadie puede eludirlo, ya que el mismo puede ser solicitado por cualquier persona física o moral con interés y por el Estado dominicano. El ocupante de un terreno no registrado debe necesariamente sanear el mismo, para poder obtener su registro y un Certificado de Título que ampare esos derechos, oponibles a todo el mundo y que puedan servir de garantía y de crédito ante cualquier institución y que a la vez, pueda entrar al comercio, con la garantía que representa el registro de esos derechos.

El proceso de saneamiento tiene un carácter erga omnes es dirigido frente a todo el mundo, ya que en él se ponen en causa no sólo a las personas citadas por sus nombres en el emplazamiento, sino a todos aquellos a quienes pueda interesar, teniendo facultad el Tribunal de Tierras, aun para suscitar de oficio acciones y derechos no ejercidos o no invocados por las partes.

Con la Ley núm. 108-05 el proceso de saneamiento mantiene su carácter aniquilatorio sobre los documentos y los hechos que no fueron sometidos ante el juez de jurisdicción original, o sea, que las sentencias que han sido dictadas adquirirán la autoridad de la cosa juzgada, ya que el Tribunal Superior de Tierras no ejercerá la revisión de oficio que establecía el artículo 124 de la Ley núm. 1542.





En consecuencia, si transcurre el plazo de la apelación, sin interponer el recurso, la sentencia de saneamiento tiene la autoridad de la cosa juzgada y sólo podrá ser atacada por el recurso de revisión por causa de fraude, organizado por el artículo 86 y siguientes de la Ley núm. 108-05. Y adquirirá la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada cuando venza el plazo legal del año para interponer el referido recurso. En caso de haber sido interpuesto, cuando es rechazado por la sentencia correspondiente, sin que haya intervenido el recurso de casación o este también haya sido rechazado.

Definición del Saneamiento

El artículo 20 de la Ley 108-05 define el saneamiento 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”.

El saneamiento podría resumirse como el proceso mediante el cual se depuran los derechos, se registra por primera vez el inmueble, así como también los derechos reales accesorios que puedan afectarlo, obteniéndose la sentencia de adjudicación. Como consecuencia de la sentencia de adjudicación se envía al Registrador de Títulos para que se opere el primer registro y se expida el Certificado de Títulos.

Calidad del reclamante

Toda persona que tenga un interés en un terreno tiene el derecho a reclamarlo. Conforme con el artículo 21 de la Ley núm. 108-05, 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...”.

Como habíamos dicho, el Estado Dominicano puede iniciar el gran proceso de saneamiento por ser éste en principio el propietario originario de todos los terrenos que componen el territorio dominicano; así como cualquier persona con interés en el terreno a sanear.

Antes de que una persona física o moral o el propio Estado dominicano reclame la adjudicación de un terreno, deberán realizar las gestiones y diligencias que rigen los artículos 25 al 27 inclusive, de la ley 108-05 y los artículos del 2229, 2262, 2265 al 2269 del Código Civil Dominicano para que pueda emerger a la vida jurídica el derecho de propiedad, el cual deberá surgir libre de vacíos y amenazas, salvo el caso del fraude previsto específicamente en la ley.

Para que el reclamante inicie el proceso de saneamiento no necesita constituir abogado, salvo el caso que se torne litigioso, es decir, cuando se presenten dos o más reclamantes del mismo terreno, por aplicación del artículo 20 Párrafo 2, de la Ley núm. 108-05.

Etapas del Saneamiento

El gran proceso de saneamiento era considerado por doctrinarios como traumático, por su larga duración, ya que había que recorrer doce pasos, de ahí que se le denominaran a esos pasos el reloj del saneamiento. Con la Ley núm. 108-05 éstos fueron reducidos y se dividió el saneamiento en tres etapas: la mensura, el proceso judicial y el registro.

Etapas de la mensura

El artículo 25 de la Ley núm. 108-05 define la mensura 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”.

Los párrafos del 1 al 9 del referido artículo 25 rigen la etapa de la mensura

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

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

La Dirección Regional de Mensuras Catastrales tiene un plazo de cuarenta y cinco días para pronunciarse con relación a los trabajos presentados. La negativa a dichos trabajos debe estar técnica y jurídicamente fundamentada. Cuando se produce el rechazo de la solicitud, el interesado puede o tiene el derecho de solicitar la reconsideración a la solicitud de rechazo, conforme lo dispone el artículo 219 y siguientes del Reglamento de Mensuras Catastrales.

Una vez otorgada la autorización para la presentación de los trabajos, esta tiene una vigencia de sesenta días durante los cuales el agrimensor debe ejecutar la mensura y presentar los documentos y elementos justificativos para su revisión y aprobación. Estos documentos son:

- Actas de hitos y mensura;
- Carta de conformidad;
- Informe técnico;
- Coordenadas;
- Plano individual;
- Plano general, aun cuando se trate de una sola parcela.





El párrafo II del artículo 145 del Reglamento de Mensuras faculta a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales a establecer el número de copias exigibles y otros documentos aclaratorios, según las necesidades y particularidades de cada caso.

Con la debida justificación, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales interviniente, puede prorrogar el plazo de sesenta (60) días otorgado al agrimensor, para la presentación de los trabajos por un único término de treinta días.

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

Salvo las excepciones previstas en la Ley núm. 108-05, se establece que desde el momento en que se fije la fecha para la mensura catastral, todas las cuestiones relacionadas con el título o posesión de cualquier terreno comprendido en el área abarcada por la autorización para la mensura, son de la competencia exclusiva de la jurisdicción inmobiliaria.

Cuando una cuestión está sometida o en estado de ser fallada por ante los tribunales ordinarios y estos dejen de ser competentes para conocer de ella, por efecto del comienzo de una mensura catastral el tribunal al cual se haya sometido la cuestión, debe declinarla, acompañado del expediente relativo a la causa, por ante la jurisdicción competente para que lo falle junto con los demás asuntos en relación con la misma, o separadamente, según proceda.

Publicidad de la Mensura

El principio II de la Ley núm. 108-05 establece que: “la presente ley de Registro Inmobiliario implementa el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana sobre la base de los siguientes criterios: especialidad, que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar; legalidad, que establece que el derecho registrado existe y pertenece a su titular; publicidad, que establece la presunción de exactitud del registro, dotando de fe pública su constancia”.

Asimismo, el artículo 68 de dicha ley define la publicidad “como toda actuación que tiene por finalidad poner en conocimiento del público un proceso y todas las acciones emanadas de esta jurisdicción en relación con los mismos”. El artículo 70 de la misma ley organiza la publicidad de las actuaciones relacionadas con el saneamiento, las cuales deben hacerse públicas a través de los medios que establece el artículo 44 del Reglamento de los Tribunales y el artículo 143 del Reglamento de Mensuras Catastrales.

El artículo 143 y sus párrafos del Reglamento de Mensuras Catastrales establecen que “una vez autorizado el agrimensor y previo a los trabajos de campo, en su carácter de oficial público de la jurisdicción inmobiliaria, citará por escrito con acuse de recibo a los colindantes, ocupantes, reclamantes e in-

teresados del inmueble a mensurar, indicando fecha y hora del inicio de las operaciones de campo. Asimismo, podrá emplear cualquiera de los recursos tecnológicos disponibles en materia de comunicaciones para lograr una adecuada publicidad para la mensura”.

LAS INSPECCIONES

Introducción

Las inspecciones son medidas de comprobación de hechos e informaciones de mensuras registradas o en proceso. También se realizan inspecciones para determinar la relación y magnitud de irregularidades e indefiniciones existentes en el campo entre dos o más inmuebles.

La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, como órgano que ofrece el soporte técnico a la jurisdicción inmobiliaria, es la institución facultada para ejercer esta función.

El alcance de las inspecciones se limita a verificar mediante procedimientos de mediciones topográficas, cálculos y confección de dibujos la existencia de anomalías entre la realidad física y la información oficial aprobada y registrada en la jurisdicción inmobiliaria, de conformidad con la ley y los reglamentos que norman la materia para estos fines. Como resultado de esta tarea, se elabora un informe, el cual contiene lo constatado en el campo.

La realización de las inspecciones se justifica en la importancia que constituyen las informaciones técnicas levantadas, las cuales pueden ser determinantes para la toma de decisiones por parte de los jueces en los procesos de litis o para la detección de deficiencias e inobservancia de las normativas que rigen la aprobación de actos de levantamiento parcelario, cuando se trata de casos de expedientes técnicos de mensuras.

Las inspecciones de trabajos de mensuras catastrales encuentra su fundamento legal en el párrafo 2.- del artículo 108 (modificado) de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, asimismo el procedimiento está regulado en el artículo 38 del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Citamos

Párrafo 2.- del Art. 108, LRI modificado, “las inspecciones proceden cuando se trata de controlar o verificar un trabajo que se está ejecutando o previamente ejecutado. Las inspecciones son ordenadas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y a solicitud de los Tribunales de Tierras y del Abogado de Estado.”

Este artículo da una definición clara de los objetivos que debe perseguir el acto de inspección y el alcance del mismo, también precisa cuáles son los organismos facultados para la ordenanza y solicitudes de inspecciones.





Proceso interno a la institución

Para aclarar cualquier duda o sospecha relativa a trabajos de mensuras dentro de una o más parcelas, el Director Nacional de Mensuras Catastrales por sí, o a solicitud de los Directores Regionales, puede ordenar una inspección.

En ocasiones, a la Unidad de Apoyo a Mensura (departamento de revisión de los trabajos técnicos de mensuras) se le hace imprescindible la confirmación física de los datos y situaciones que se advierten al momento de aprobación de los planos catastrales. Para estos fines se apoya en el Departamento de Inspección; es el encargado de esta Unidad quien tramita la solicitud al Director Nacional.

Proceso externo a la institución

La Suprema Corte de Justicia de manera administrativa puede solicitar al Director Nacional la medida de investigación.

Los tribunales de tierras y el abogado del estado:

Para estos últimos dos organismos, el Reglamento General de Mensuras Catastrales establece el procedimiento a seguir.

Bajo el ámbito de la Ley 1542 de Registro de Tierras, se hizo uso inapropiado de las inspecciones de mensuras, la forma empleada y las peticiones que se formulaban no eran las más legítimas y pertinentes.

Entre los diferentes encargos podemos mencionar:

- Solicitud de ubicación y determinación de inmueble en un proyecto de lotificación parcelario.
- Solicitud de determinación de linderos (inmuebles cuyos derechos están sustentados en constancias anotadas).
- Ordenanza y/o solicitud de determinación de las superficies de ocupaciones existentes dentro de una parcela registrada.
- Ordenanzas de localización de porciones en parcelas sometidas a un proceso de saneamiento (localización de posesión).
- Ordenanzas y/o solicitudes de inspecciones en casos de litis, estando apoderado un tribunal competente para conocer de asuntos municipales. En ocasiones estas peticiones eran tramitadas a través de un Tribunal Superior de Tierras.
- Ordenanzas de replanteo de parcelas registradas.
- Ordenanzas de determinación de superposiciones y sus magnitudes (ubicación, área ocupada por cada uno de los intrusos, relación, levantamiento de mejoras existentes).

- Ordenanza de medición y determinación de área de ocupación por persona, en procesos de determinación de herederos.

Consideraciones generales

Estos pliegos de reclamos se refieren, sin lugar a dudas, a la obtención de informaciones precisas que definen el objeto y su situación.

Estas pruebas y cuestiones de interés privado no han sido definidas aún por los interesados; no existen, sin embargo en alto porcentaje constituyen la legítima motivación y la base de sustentación de las demandas y pretensiones de las partes, los puntos dudosos o discutibles; la cuestión del problema.

Esas responsabilidades cuya ejecución profesional debieran ser gestionadas y aportadas por los involucrados en el conflicto, era encomendada a la Dirección de Mensuras Catastrales.

La Dirección de Mensuras Catastrales, entidad cuya naturaleza es de fiscalización de los trabajos técnicos de mensuras aprobadas o en ejecución, se comprometía en la ejecución, levantamiento y preparación de esos datos originarios. Desempeñando doble función en el problema.

La intención del legislador expresada en el Art. 108 párrafo 2 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, parece ser, dejar al Director Nacional de Mensuras Catastrales la función calificadora de la solicitud de la inspección.

El proceso judicial

Competencia de la jurisdicción inmobiliaria

El artículo 26 de la Ley núm. 108-05 define el proceso judicial como el procedimiento por ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria que depura el derecho a registrar.

Es preciso destacar que la excepción al apoderamiento directo previsto por el artículo 10 de la Ley de Registro Inmobiliario, lo constituye el proceso de saneamiento, toda vez de que en el mismo quien apodera al tribunal territorialmente competente lo es la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que corresponda al Tribunal Superior de Tierras del Departamento donde se encuentre ubicado el inmueble, conforme al párrafo 7 del artículo 25 de la Ley de Registro Inmobiliario y al literal e del artículo 14 del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Todo derecho de propiedad que se pretenda registrar de conformidad con la ley num. 108-05 debe estar sustentado por un acto de levantamiento parcelario (plano) aprobado por la Dirección Regional de Mensuras.





El proceso judicial del saneamiento sólo puede ser llevado a cabo ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria en razón de la materia, pero además existe la competencia territorial, porque el tribunal que debe conocer de éste proceso es el de la ubicación del inmueble.

En los casos donde haya varios tribunales, se envía a la secretaría para el sorteo aleatorio, art. 35 letra K del Reglamento de los Tribunales.

Publicidad del proceso judicial

En un plazo no mayor de 15 días a partir del apoderamiento tramitado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado debe notificar a los reclamantes que se ha iniciado el proceso judicial del saneamiento para que estos, antes de la primera audiencia cumplan con los requisitos de publicidad, y puedan llenar el formulario de reclamación, el cual deberá contener:

- Nombre completo y generales del reclamante, y si fuese casado, el nombre del cónyuge y sus generales, y el régimen matrimonial por el cual se encuentran casados y la fecha del matrimonio;
- La fecha de nacimiento del reclamante.
- La indicación del terreno reclamado, según consta en el plano presentado en la causa, y sus colindancias;
- Los nombres de los dueños o poseedores conocidos de los terrenos colindantes;
- Si el reclamante está en posesión de los terrenos reclamados, la indicación del documento que sirve de base a esta posesión, y en caso de no existir dicho documento, la fecha o fechas en que el o su causante adquirieron la posesión;
- Cuando el reclamante no está en posesión del terreno, en la reclamación se hará constar claramente el interés que aquel pretende tener y la fecha y forma de adquisición;
- Los gravámenes que existan sobre los terrenos conforme certificación expedida por el Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas correspondiente, si los hubiere, y los nombres de los reclamantes contrarios que fueren conocidos.

Conforme con el artículo 44 del Reglamento de los Tribunales, “los medios de publicidad y notificación de las actuaciones y decisiones de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria son, entre otros, los siguientes:

- “Notificación por acto instrumentado por ministeriales de la jurisdicción inmobiliaria;



- Toma de conocimiento con constancia escrita de la misma, por parte del interesado o su representante legal ante la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente;
- La citación efectuada mediante sentencia in voce para una nueva audiencia, tiene plena validez de convocatoria para las partes presentes y no requiere ser complementada a través de ningún otro medio de notificación;
- Comunicación a través de fax, apto para avisos individuales, siempre que la misma haya sido consentida previamente por la persona a ser informada de forma expresa;
- Comunicación a través de correo electrónico u otro medio tecnológico, apto para avisos individuales siempre que la misma haya sido consentida previamente por la persona a ser informada de forma expresa;
- “Publicación en un periódico de circulación nacional;
- “Avisos en las instalaciones del Ayuntamiento y/o del Juzgado de Paz del municipio donde está ubicado el inmueble involucrado;
- Publicación en la puerta del tribunal”.

“Los medios de publicidad escogidos por el juez o por parte interesada, pueden ser utilizados a discreción en cualquier etapa del proceso judicial o administrativo, siempre que los mismos no entren en conflicto, ni sustituyan requerimientos especiales establecidos por la ley y los reglamentos”.

El Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original podrá avisar a los reclamantes el inicio del proceso en un periódico de circulación nacional, en las instalaciones del ayuntamiento, en la puerta del tribunal, por telegrama o comunicación al alcalde pedáneo o fax, ya que el reglamento establece que los medios de publicidad pueden ser escogidos por el juez o la parte interesada a discreción, pero garantizando que se reciba la información y que quede la constancia de ese recibo.

El artículo 50 del reglamento de los tribunales establece que “dentro de los quince (15) días posteriores al apoderamiento, el tribunal de tierras de jurisdicción original apoderado, notificará a los reclamantes y al Abogado del Estado el auto de fijación de audiencia y su autorización para emplazar a comparecer a la misma”.

Párrafo. Dentro de los diez (10) días posteriores contados a partir de la fecha de notificación, la parte interesada hará publicar, a su cargo, un aviso en un periódico de circulación nacional informando de la misma y emplazando a todos a quienes pueda interesar.

El artículo 51 del reglamento establece que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado, previa comprobación del cumplimiento de la medida de publicidad prevista anteriormente, ordenará la fijación de una copia certificada del aviso de inicio del proceso judicial de saneamiento en un lugar visible del terreno a sanear, en las instalaciones del Ayuntamiento y del Juzga-

do de Paz del municipio o de los municipios en que se encuentre dicho terreno. Estos avisos deberán fijarse por lo menos quince (15) días antes de la fecha de la primera audiencia.



La audiencia

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

El juez conocerá el proceso en audiencia oral, pública y contradictoria. La audiencia es la etapa del proceso judicial mediante la cual el juez o tribunal escucha los alegatos, pretensiones y peticiones de las partes; recibe y toma conocimiento de las pruebas por ellas aportadas; y decide sobre las mismas y celebrara tantas audiencias sean necesarias para que el proceso quede bien instruido.

Si, como resultado del proceso judicial de saneamiento surgen modificaciones al estado original de los planos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, el juez o tribunal debe ordenar al agrimensor realizar las correcciones de lugar y las medidas de publicidad necesarias, otorgándole el plazo pertinente.

En este caso, el juez o tribunal sobreseerá el conocimiento del asunto hasta tanto le sean reenviado los planos corregidos.

La sentencia que intervenga por esta razón será remitida a la Dirección Regional de Mensuras correspondiente, encargada de velar por su cumplimiento.

El párrafo 3 del artículo 26 de la ley núm. 108-05 establece que el tribunal apoderado debe poner en conocimiento del abogado del Estado el inicio del proceso de saneamiento e informarle la fecha de la primera audiencia para que este emita su opinión. La falta de comparecencia o de opinión del Abogado del Estado se considerará como falta de interés y la no-objeción del Estado al proceso de saneamiento. Si no emite su opinión esto no impide que el juez adjudique el inmueble.

Contradicción en el saneamiento

Al igual que el saneamiento no litigioso, el juez deberá celebrar cuantas audiencias estime conveniente para una mejor instrucción del proceso (no hay límites de audiencia, a diferencia de las litis sobre derechos registrados).

El juez deberá instruir el saneamiento en audiencia oral, pública y contradictoria, haciendo constar en lo ocurrido en la audiencia, con relevancia para el tribunal de lo que se infiere que toda audiencia celebrada por un tribunal de la jurisdicción inmobiliaria se levantará un acta.



En los casos en que el terreno objeto de saneamiento sea reclamado por dos o más personas físicas o morales, o cuando existan mejoras reclamadas por un tercero, el juez deberá tomar en cuenta la posesión física o material del mismo, para una mejor depuración del derecho a registrar, y deberá tomar en cuenta los artículos del 2228 al 2262 del Código Civil Dominicano, los cuales se refieren a la posesión y a la prescripción adquisitiva. El citado artículo 2228 expresa que “la posesión es la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre”.

En el artículo 2262 se establece que **“todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe. Sin embargo, esta prescripción será sólo de diez años cuando se aplique a terrenos comuneros objeto de saneamiento catastral, quedando reducido este último plazo a cinco años si la persona que invoca la prescripción establece la prueba de que inició y mantuvo su posesión en calidad de accionista del sitio comunero de que se trata”**.

El artículo 122 del Reglamento de los Tribunales establece que el saneamiento se torna litigioso “...desde el momento en que la operación técnica de mensura, el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real accesorio, susceptible de registro relativo al inmueble o inmuebles objeto de saneamiento, se encuentra en discusión entre dos o más personas físicas o jurídicas; en consecuencia, en su tramitación, se hace necesario el ministerio de abogado.”

Si en el curso del proceso judicial el juez comprueba que existen mejoras, debe registrarlas conforme a la definición del Art. 124 del Reglamento de los Tribunales, el cual define la mejora como “... todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al terreno, con carácter permanente o temporal, que aumente su valor”.

Cuando el juez compruebe que las mejoras construidas en el terreno objeto de saneamiento no son propiedad del reclamante, deberá adjudicarlas al propietario, identificando al dueño de éstas, la descripción de las mismas, el área que ocupan, su ubicación. Establecerá las calidades del reclamante del terreno y el propietario de las mismas, en caso de ser personas diferentes (Art. 126, Reglamento de los Tribunales).

Eliminación de la localización de posesiones

Viene bien precisar aquí que en el nuevo sistema del proceso de saneamiento no se ordenará la localización de posesiones, como se estilaba con la Ley de Registro de Tierras. Sólo se realizará la constatación de posesiones. Ahora se hará el saneamiento catastral sin esa localización de posesiones, de conformidad con el artículo 152 del Reglamento de Mensuras Catastrales.



En caso de que las reclamaciones sean sobre distintas porciones dentro de la misma parcela, el juez cerrará el proceso para que las partes impulsen el saneamiento correspondiente a las referidas porciones. Todo conforme al artículo del Reglamento de Mensuras Catastrales.

De las mejoras

Si el propietario de las mejoras no reconoce al reclamante como dueño del terreno donde se encuentran asentadas las mismas, el juez del tribunal evaluará los derechos de posesión de las partes y ordenará, si lo considera procedente, la modificación del plano correspondiente por intermedio de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales (párrafo II del Art. 126 del Reglamento de los Tribunales).

El agrimensor, en los trabajos técnicos de mensura, está obligado a dar constancia de todas las situaciones que encuentre en los terrenos. Por tanto, debe describir las mejoras que hayan sido fomentadas o construidas en los mismos y su propietario, así como las posesiones y cualquiera otra situación. Es una falta grave del agrimensor el omitir esas informaciones. Todo conforme al Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Las pruebas en el saneamiento

En el saneamiento existe la libertad de pruebas, o sea que el reclamante deberá probar y convencer al juez de que posee el terreno a título de propietario con el propósito de que se le adjudique el mismo (actor incumbit probatio rei).

La ley núm. 108-05 establece en el Principio VIII que el derecho común será supletorio, en consecuencia tiene aplicabilidad el artículo 1316 del Código Civil Dominicano que establece los medios de pruebas. Estos son:

- Literal
- Testimonial
- Presunciones
- Confesión de partes
- Juramento.

En el proceso de saneamiento se admiten todos los medios de prueba, por ser de orden público; la ley núm. 108-05 en su principio IX establece que “en aquellos procedimientos de orden público contemplados por la presente ley se admite la más amplia libertad de prueba para el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia.”

El artículo 119 del Reglamento de los Tribunales, para la reclamación, establece que “el o los reclamantes presentarán sus pretensiones por escrito, consignando:

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



La prueba documental o literal

Es la prueba por excelencia en materia catastral, en el saneamiento la posesión por sí sola no hace prueba del derecho de propiedad, conforme con el artículo 120 del Reglamento de los Tribunales, que establece que “la posesión, así como los actos posesorios especificados en la ley por sí solos, no hacen prueba del derecho de propiedad sobre el inmueble reclamado, debiendo siempre cumplir con los requisitos de la prescripción adquisitiva establecidos en ella para tales fines.”

El juez está facultado para colaborar con el reclamante en la obtención de las pruebas que resulten de difícil acceso, ordenando las medidas que estime conveniente para que se obtenga una prueba determinada.

La prueba testimonial

Es la prueba por excelencia en el saneamiento. Es uno de los medios de prueba del reclamante, el cual deberá presentar por lo menos dos (2) testi-



gos que avalen sus pretensiones, estos pueden ser colindantes o lugareños, además del testimonio que pueda presentar el alcalde pedáneo del lugar de ubicación del inmueble objeto del saneamiento, si se trata de un saneamiento rural.

El artículo 121 del Reglamento de los Tribunales de la jurisdicción inmobiliaria establece que en adición a las pruebas testimoniales presentadas para demostrar la posesión sobre el terreno reclamado, serán también admisibles:

- “ a) Acto de notoriedad.
- b) Inspecciones y comprobaciones realizadas por el juez o el tribunal apoderado.
- c) Inspecciones y comprobaciones realizadas por un funcionario o institución designado por el juez o tribunal para tales efectos.
- d) Interrogatorios in situ realizados por el juez o tribunal apoderado, o por funcionario o institución designada por él a tales efectos.
- e) Documentos probatorios del hecho de la posesión.”

La prueba pericial

Esta es una prueba muy importante en el proceso de saneamiento, ya que la ley núm. 108-05 y el artículo 123 del Reglamento de los Tribunales establecen que “el juez o tribunal apoderado depurará técnica y jurídicamente los derechos reclamados sobre el terreno objeto del proceso judicial del saneamiento.”

La sentencia de adjudicación. (Arts. 129, 130 y 131 del Reglamento de los Tribunales)

La sentencia dictada por un juez de jurisdicción original que conoce el proceso de saneamiento debe estar bien estructurada, y debe contener los cinco planos que son: el fáctico, lógico, axiológico, regulatorio y lingüístico.

El dispositivo debe contener mandatos claros que puedan ser ejecutados por el Registro de Títulos. En la sentencia de saneamiento se debe hacer constar de manera clara el inmueble que se adjudica con su área, colindancias y mejoras si existieren, nombres y generales de las personas a quien se le adjudica el inmueble.

La sentencia dictada por el juez de jurisdicción original con motivo de un saneamiento, debe ser notificada por acto de alguacil de la Jurisdicción a todas las partes que participaron en el mismo.

En toda sentencia producto de un proceso judicial de saneamiento el juez o tribunal consignará en el dispositivo que la adjudicación de derechos sobre el terreno saneado está condicionado al pago de la Contribución especial establecida por el Fondo de Garantía de Inmuebles registrados previsto en la ley.

No se remitirá al Registro de Títulos la sentencia de adjudicación, ni se expedirá copia de la misma hasta tanto se acredite el pago correspondiente.

En toda sentencia producto de un procedimiento judicial de saneamiento, además de los documentos requeridos por la ley, el juez o tribunal, anexará una copia del recibo de pago de la contribución especial efectuado al Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, certificada por la Secretaria del Despacho Judicial correspondiente, si así procediere.

El juez o tribunal, ordenará en la parte dispositiva que el Registro de Títulos haga constar en el certificado de título y sus correspondientes duplicados, lo siguiente: “La sentencia en que se fundan los derechos garantizados por el presente certificado de título puede ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante un (1) año a partir de la emisión del mismo.”

No se reputará tercer adquirente de buena fe a toda persona que adquiere un inmueble durante el plazo previsto para interponer el recurso de revisión por causa de fraude.

Tercera etapa. El registro

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

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

En un período no mayor de 30 días, contados a partir del recibo de la sentencia definitiva e irrevocable, la Oficina de Registro de Títulos correspondiente debe proceder a realizar las operaciones anteriormente señaladas.

En resumen, en el proceso de saneamiento el juez debe tomar en cuenta lo siguiente:

1. Que en un plazo no mayor de 15 días el tribunal de tierras de jurisdicción original apoderado debe notificar a los reclamantes que se ha iniciado el proceso judicial del saneamiento, para que estos cumplan con los requisitos de publicidad precisados por la vía reglamentaria.
2. La primera audiencia de saneamiento debe celebrarse dentro de los 60 días posteriores al apoderamiento.
3. El tribunal apoderado debe poner en conocimiento del Abogado del Estado del inicio del proceso judicial de saneamiento e informarle la fecha de la primera audiencia para que este emita su opinión.





4. En el proceso de saneamiento no se establece restricción al número y tipo de audiencias a ser realizadas. En principio, en la audiencia de presentación de pruebas, los interesados presentarán sus pruebas para validar su reclamación; en la audiencia de fondo, los interesados presentarán sus argumentos, testigos, informantes y conclusiones. Las audiencias pueden ser celebradas en el tribunal, así como en el mismo terreno o lugar próximo a este. Cuando las audiencias se celebren fuera del tribunal, deben cumplir los requisitos especificados para las audiencias. Todas las sentencias deben ser notificadas a los interesados. La no comparecencia o no opinión del Abogado del Estado se considerará falta de interés y la no-objeción del Estado al proceso de saneamiento. La ausencia de opinión del Abogado del Estado no impide, sin embargo, que el inmueble sea adjudicado.
5. En el caso de que ningún particular pueda probar su derecho de propiedad sobre el terreno, el inmueble debe adjudicarse al Estado Dominicano, conforme al artículo 26, párrafo 5 y el Principio III de la Ley de Registro Inmobiliario.
6. Todo proceso de saneamiento termina con una sentencia de adjudicación del inmueble, la cual será notificada mediante acto de alguacil, momento a partir del cual comienza a correr el plazo para interponer el recurso de apelación.
7. Las sentencias de saneamiento pueden ser recurridas por cualquier interesado, aunque no hayan sido partes del proceso, a partir de la notificación dentro de un plazo de treinta (30) días, en todos los casos, la parte recurrente debe notificar a todas las partes involucradas en el proceso. En caso de apelación, el secretario tiene un plazo de cinco (5) días para remitir el expediente apelado al Tribunal Superior De Tierras correspondiente. El Tribunal Superior De Tierras queda apoderado a partir de la recepción en la secretaría general de los documentos relativos a la apelación. No se fijará audiencia alguna hasta tanto el recurrente deposite la notificación a la otra parte del recurso interpuesto.
8. El plazo para apelar la sentencia de saneamiento es de treinta días, a partir de la notificación de la sentencia y el que corresponde al Recurso de Revisión por Causa de Fraude es de un año, contado a partir de la expedición del Certificado de Título.
9. En el proceso de saneamiento no se condenará en costas.
10. El juez debe remitir, dentro de un plazo de 15 días, la sentencia y el plano aprobado por Mensura y los demás documentos al Registro de Títulos, para que se efectúe los registros correspondientes y se expida el Certificado de Título.



Unidad 2.

Exclusión de inmuebles del dominio público en el saneamiento

Definición

El artículo 106 de la Ley núm. 108-05 los define como “todos aquellos inmuebles destinados al uso público y consagrados como “dominio público” por el Código Civil, las leyes y las disposiciones administrativas. En las urbanizaciones y lotificaciones, las calles, zonas verdes, y demás espacios destinados al uso público quedan consagrados al dominio público con el registro de los planos.”

¿Qué es el dominio público?

“Es el conjunto de bienes de cualquier naturaleza no subordinado al comercio privado y destinados al uso de la colectividad.” Están regidos por la Ley de Registro Inmobiliario, el Código Civil, leyes y disposiciones administrativas.

Los bienes denominados de dominio público y dominio privado del Estado están contemplados en los párrafos 1, 2 y 3 del artículo 106 de la Ley de Registro Inmobiliario. Establecen que son imprescriptibles, inalienables, inembargables y no son objeto del proceso de saneamiento. Por tanto, no se emitirá certificado de título sobre estos inmuebles. Le corresponde al Estado o sus dependencias la tutela, administración, conservación y protección del dominio público.

INALIENABLE

Que no puede ser enajenado. No puede ser transmitido a título gratuito u oneroso. Está fuera del comercio.

INEMBARGABLE

Que no puede ser embargado ni procede la ejecución ni el despojo de esos bienes.

IMPRESCRIPTIBLE

Que no puede prescribir, no caduca, es decir, que no se puede adquirir por posesión y el no uso de los mismos durante el plazo para prescribir.



Características de los bienes del dominio público

En el dominio público existen varios elementos, el subjetivo, objetivo, teleológico y normativo.

Subjetivo	Se refiere al titular del derecho (El Estado).
Objetivo	Son aquellos bienes o cosas que integran ese dominio.
Teleológico	El fin público, el uso y utilidad para todas las personas.
Normativo	Es la ley que define cuáles cosas o bienes pertenecen al dominio público.

Clasificación de dominio público del Estado dominicano

Los bienes de dominio público se clasifican en terrestres, marítimos, lacustres, aéreos, militares, bienes del dominio público por naturaleza y bienes del dominio público por afectación.

Terrestre	Carreteras, puentes, caminos, calles, parques, plazoletas, cementerios, muros, fosas, fortalezas militares.
Marítimo	Ensenadas, bahías, puertos, orillas del mar, mar territorial, etc.
Lacustre	Ríos, lagos navegables y no navegables para riego, etc.
Aéreo	El espacio aéreo.
Militar	Campos de entrenamiento, fortalezas y recintos militares.
Bienes del dominio público por naturaleza	Museos, bibliotecas, estadios deportivos, parques nacionales.
Bienes del dominio público por afectación	Instituciones gubernamentales e Instituciones descentralizadas.

La afectación o la consagración, es el hecho o la manifestación de voluntad del poder público para que una “cosa” quede incorporada al uso y goce de la comunidad. Esa afectación debe hacerse por la ley y debe estar destinada a satisfacer un interés o necesidad pública.

Desafectación del dominio público

El artículo 107 de la Ley núm. 108-05 dispone que “la desafectación del dominio público se hace exclusivamente por ley y tiene como objeto declarar el inmueble como dominio privado del Estado y ponerlo dentro del comercio.”

Unidad 3.

Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados



El artículo 39 de la Ley núm. 108-05 define el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados como “la garantía establecida a los fines de indemnizar a aquellas personas que sin negligencia de su parte y actuando de buena fe, hayan sido perjudicadas con la aplicación de la presente ley. Cuando el perjuicio provenga de errores técnicamente admisibles en la ejecución del levantamiento parcelario no procederá la demanda contra el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados.”

El artículo 158 del Reglamento de los Tribunales establece que es “la acción prevista en la ley, tendente a resarcir un perjuicio originado con motivo de su aplicación, será conocido por el tribunal de tierras de jurisdicción original con competencia de conformidad con lo previsto en la misma, previa comprobación de que el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados ha sido notificado.”

El artículo 160 del mismo reglamento señala que esta acción deberá incoarse conforme con el procedimiento que establece la Ley núm. 108-05 para las litis sobre derechos registrados, de lo que se infiere que el fondo debe ser notificado por acto de alguacil de la ubicación del inmueble del cual se haya derivado el daño, por lo que se le impone al juez no hacer ningún movimiento procesal, hasta que se compruebe que el administrador y custodio del fondo que es el consejo de administración, designado por la Suprema Corte de Justicia, tome conocimiento de la acción que se incoó.

El Fondo de Garantía de Inmueble Registrado es una contribución especial que establece la Ley núm. 108-05 en su artículo 40 para integrarlo y para el funcionamiento y sostenibilidad de la jurisdicción inmobiliaria, la cual recae sobre los inmuebles que se registren por primera vez y cada vez que se deba emitir un nuevo Certificado de Título, producto de una transmisión de derechos reales.

El artículo 41 de la Ley núm. 108-05 establece que los inmuebles situados en el territorio de la República Dominicana, que se adjudiquen por primera vez en la jurisdicción inmobiliaria, deberán pagar una contribución especial.



¿Quiénes deben pagar esa contribución?

El párrafo I del artículo 41 de la Ley de Registro Inmobiliario establece que son contribuyentes los poseedores a título de dueño o quienes los representen a su nombre. Esto significa que a la persona que se le adjudique un terreno por el proceso de saneamiento deberá pagar su contribución conforme con el avalúo que emita la Dirección General de Catastro Nacional.

La contribución a pagar

Esta será de un (0.5%) por ciento del valor que la Dirección General de Catastro Nacional le atribuya al inmueble; en este aspecto lo que varía es el monto a pagar, ya que en la Ley núm. 1542 se establecía el justiprecio.

El monto a pagar es efectuado por el reclamante o quien lo represente en un banco del Estado, cuyo recibo de pago deberá ser presentado al juez apoderado del saneamiento, para que este pueda proceder a la adjudicación del terreno reclamado.

En esta parte existe una diferencia con la Ley núm. 1542, que establecía que el monto a pagar se hacía previo a la expedición del Certificado de Título. Correspondía al Registro de Títulos exigir este pago como requisito para expedir el correspondiente certificado.

El artículo 42 de la Ley núm. 108-05 establece que cada vez que se emita un nuevo Certificado de Título producto de la transmisión de derechos reales, debe pagarse una contribución especial.

La base imponible de la contribución es la siguiente:

- (a) Para inmuebles urbanos edificados destinados a viviendas y para inmuebles urbanos no edificados, la base imponible, está constituida la valuación fiscal establecida para el cálculo del impuesto sobre la vivienda suntuaria y los solares urbanos no edificados;
- (b) Para el resto de los inmuebles, urbanos y rurales, independientemente del destino o uso que se le asigne a los mismos, la base imponible la constituye la valuación fiscal establecida de conformidad con la certificación de avalúo que emita la Dirección General de Catastro Nacional.

Monto a pagar

El Párrafo 3 del artículo 42 de la Ley núm. 108-05, modificado por la Ley núm. 51-07, establece que la contribución a pagar es de 0.5% y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el párrafo II del mismo artículo.

“Párrafo 4: El pago de la Contribución especial debe ser efectuado, indistintamente, por la persona que transmita el derecho o por la persona a cuyo favor se deba expedir el nuevo Certificado de Título, o quienes lo representen a su nombre, depositando en el banco del Estado habilitado el importe correspondiente.”

“Párrafo 5: El Registrador de Título respectivo no procederá a registrar la transmisión de ningún derecho sobre el inmueble sino hasta cuando se haya demostrado que el pago de la contribución especial ha sido efectuado.”



Exenciones

¿Cuáles están exentos de las contribuciones establecidas en los artículos 41 y 42 de la Ley núm. 108-05?

- a) Los inmuebles que se adjudiquen a favor del Estado Dominicano;
- b) Los que se adjudiquen a favor de Instituciones benéficas;
- c) Los que se adjudiquen a favor de organizaciones religiosas;
- d) Los inmuebles cuyos valores individuales no excedan el equivalente a trescientos (300) salarios mínimos establecidos para el personal del sector público.

¿Cuáles están exentos de la contribución del 0.5% establecida en el párrafo 6 del artículo 42 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, modificado por la Ley núm. 51-07?

Además de los señalados en las letras a, b y c, los solares urbanos edificados destinados a viviendas, que se encuentren exentos del pago conforme a la Ley núm. 18-88 del 5 de febrero de 1988 (IVSS).

Distribución del producto de las contribuciones:

El artículo 43 de la Ley núm. 108-05 lo distribuye de la forma siguiente:

- “ a) Para el fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, el sesenta por ciento (60%), que deberá asignar hasta un diez por ciento (10%) de sus recursos para el fomento e impulso de la regularización del derecho inmobiliario en el país;
- b) Para el funcionamiento y sostenibilidad exclusivo de los órganos que contemplan la jurisdicción inmobiliaria en la presente ley, el cuarenta por ciento (40%).”



Tribunal competente para conocer de una demanda contra el Fondo De Garantía

El artículo 44 de la Ley de Registro Inmobiliario le atribuye competencia a los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria para enmendar el perjuicio que le haya sido causado a una persona con la aplicación de la ley.

El perjuicio recibido debe ser probado y el Juez que compruebe que se causó, ordenará por sentencia que sea reparado y fijará el monto a pagar.

- **Tema de debate: ¿Qué parámetros tomará el juez para evaluar ese daño?**

¿Quién administra el Fondo de Garantía?

La Ley núm. 108-05 en su artículo 45 dispuso que la custodia y administración del Fondo de Garantía esté a cargo de un consejo de administración el cual será designado por la Suprema Corte de Justicia.

¿Qué plazo tiene el consejo de administración para el pago de una indemnización con motivo de una demanda contra el fondo?

El artículo 46 de la Ley núm. 108-05 establece que una vez notificada la sentencia que intervenga con autoridad de la cosa juzgada que ordene la indemnización, la entidad administradora debe efectuar el pago correspondiente, en un plazo no mayor de sesenta (60) días.

- **Pregunta para el debate: ¿El juez o funcionario de la jurisdicción inmobiliaria que comete una falta, que devenga en una demanda contra el Fondo de Seguro podría ser condenado o ser civilmente responsable?**

Módulo II

Antecedentes del régimen de condominio





La Ley núm. 5038 de 1958 define el condominio como un régimen específico dividido por apartamentos y/o locales, susceptibles de apropiación independiente. En esta modalidad de la propiedad inmobiliaria se conjugan el derecho sobre la unidad, apartamento o local y el derecho sobre las áreas comunes.

El condominio es una muestra de sociedad organizada, que ante el desarrollo urbanístico procura soluciones; es en este sentido que surge en nuestro país la referida Ley núm. 5038, que viene a establecer el marco regulador de las relaciones que interactúan bajo esta modalidad.

Es con el surgimiento de esta ley que se perfila la figura del condominio con todas sus características; ya que hasta el momento de su promulgación la reglamentación era precaria, limitándose a las disposiciones contenidas en el Art. 664 del Código Civil.

Fue a partir del año 1966 que proliferaron las construcciones de más de un piso, con techos y paredes comunes. A partir de este año la construcción de edificios multifamiliares (públicos y privados), fue tomando un gran desarrollo, y con la creación de los complejos turísticos en la década del 70 se advierte la importancia y utilidad de esta ley.

La Ley núm. 404, del 18 de octubre de 1972, viene a complementar la Ley núm. 5038, en el sentido de que instituye la extensión de la cobertura de las normas de la ley de condominios a los nuevos proyectos de construcciones horizontales de un solo piso.

No obstante la existencia de ambas leyes, los tiempos demandan respuestas efectivas y oportunas, más acorde con la dinámica social del momento. En procura de aportar ese dinamismo nace la Ley núm. 108-05 y su reglamento que viene a derogar la Ley núm. 404 y a modificar la Ley núm. 5038 en los artículos 1, 2, 3, 10, 19, 20, 24, 33 y deroga los artículos 23, 34, de dicha disposición.

Definición de condominio

El Art. 100 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, define el condominio de la siguiente manera:

“Es el derecho en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, se establecen como propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes”.

El Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales de Manuel Ossorio y Florit, expresa con respecto del condominio: “Derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble. En el condominio, cada condómino puede manejar su parte indivisa y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre los comuneros. Se trata de una institución que siempre ha tenido importancia; pero que actualmente la ha adquirido por el régimen de la propiedad horizontal, en el cual los adquirientes de pisos o departamentos son propietarios exclusivos de ellos; pero mantienen un condominio inevitable sobre el terreno, escaleras, ascensores, calefacción, etc. Este condominio se rige por normas especiales”



En su Vocabulario Jurídico, Henri Capitant manifiesta con relación al condominio lo siguiente: “Derecho de propiedad existente a favor de varias personas sobre un bien mueble o inmueble, bajo la forma de cuotas partes, ideales “o partes ideales”, es decir, fracciones. Permite a cada copropietario usar de la cosa bajo la condición de respetar los derechos concurrentes de los otros, gozar de ella y en principio disponer del bien libremente, en la medida de su cuotaparte”.

El Dr. Jorge Blanco Ursaiz, en sus notas de capacitación registral define el condominio: “Es una propiedad especial que combina la propiedad individual de cada uno de los departamentos de uso exclusivo que conforman el edificio, junto con un régimen de copropiedad sobre los elementos comunes que no pueden ser enajenados con independencia respecto a los elementos de uso exclusivo. Existe lo que se llama la titularidad de carácter ob-rem de forma que quien sea el titular de cada uno de los departamentos privativos, lo es por sí de una cuota en copropiedad de los elementos comunes, cuota que no se puede enajenar separadamente del elemento privativo”.

Objeto del régimen de condominio

Regula el sistema de propiedad por pisos o departamentos estableciendo los derechos y deberes de cada propietario, evitando así los posibles conflictos que pudieran surgir.

Una vez constituido el régimen de condominio, las unidades o sub-parcelas que lo componen, pueden ser objeto del tráfico jurídico de manera independiente, sin otras restricciones que las previstas en la Ley de Condominio, la Ley de Registro Inmobiliario, los reglamentos y normas complementarias.

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



Aplicación del régimen de condominio

El régimen de condominio es aplicable única y exclusivamente a parcelas debidamente registradas. No es requisito que el condominio esté edificado, ni que las unidades de condominio que se refieran a departamentos, locales o partes de un edificio estén en construcción.

No se permitirá la constitución de condominios sobre partes de inmuebles amparados en constancias anotadas, ni sobre unidades de condominio ya registradas. Las unidades de condominios no pueden ser objeto de refundiciones, subdivisiones o cualquier otra modificación parcelaria.

La parcela para ser sometida al régimen de condominio debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Los inmuebles amparados en constancias anotadas no son pasibles de ser sometidos al régimen de condominio sin que previamente se someta al procedimiento de subdivisión o deslinde, que de conformidad con esta ley será contradictorio.
- b) Si se somete al régimen de condominio una parte de la parcela, sólo podrá aceptarse después de ser previamente subdividida o deslindada.
- c) Si se desea constituir al régimen de condominio parcelas que sean colindantes, las mismas deben ser sometidas previamente al proceso de refundición.
- d) Los derechos amparados en extractos de títulos no son objeto de constitución al régimen de condominio sin que previamente se produzca la partición.

Requisitos para la constitución del régimen de condominio

El propietario que desee afectar al régimen de condominio un inmueble, debe presentar al Registro de Títulos, la siguiente documentación:

- e) Instancia de solicitud de registro, indicando el nombre del condominio, identificación de los constituyentes, la parcela sobre la que se constituye el régimen y el número de unidades exclusivas.
- f) Duplicado del Certificado de Título que ampara el inmueble debidamente deslindado.
- g) Certificación del estado jurídico del inmueble, si la tuviere.
- h) Acta de constitución del consorcio, la cual de manera general, establecerá cómo quedará constituido el condominio; acta de declaratoria de condominio y de reglamento del régimen de condominio aprobados, debidamente firmados y legalizadas las firmas por un notario público.

- i) Actos de transferencias de las unidades exclusivas, si correspondiere, acompañados de los pagos de impuestos y contribuciones de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes.
- j) Certificación emitida por la autoridad administrativa competente que aprueba los planos de la obra. Planos de división del condominio, debidamente aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente.
- k) Comprobante de pago de los impuestos correspondientes y de la contribución especial para el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados.



Reglamento del condominio

Regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto de unidades sometido al régimen de condominio.

En el reglamento de condominio están contenidas las reglas por las cuales se rigen las relaciones que se derivan del uso de los elementos comunes y las que intervienen en la regulación de los derechos inherentes a los elementos con independencia funcional. Debe contener las condiciones establecidas en el Art. 112 del Reglamento General de Registros de Títulos, las cuales son, a saber:

- Especificación de las áreas comunes y del terreno sobre el cual se constituye el condominio.
- Especificación de cada una de las unidades de propiedad exclusiva en que está dividido el inmueble, con indicación del número, letra o cualquier otra designación que sirva para identificarlas.
- Porcentaje de copropiedad de cada condómino sobre las áreas comunes y del terreno.
- Número de votos que corresponde a cada condómino en la asamblea del consorcio de propietarios.
- Porcentaje en que deberá contribuir cada condómine a los gastos y cargas comunes.
- Sistema de administración del condominio que deberá incluir la forma de efectuar las liquidaciones de los gastos y cargas comunes, y el esquema de remuneración del administrador.
- Demás datos requeridos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si lo hubiere.



Unidades del condominio

Áreas propias:

Es el conjunto continuo o discontinuo de las partes de un inmueble, con autonomía funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, que puede ser propiedad exclusiva de una o más personas físicas o morales.

Áreas comunes

Son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino, sirven a los sectores propios facilitando su aprovechamiento.

Son necesariamente comunes:

- a) El terreno.
- b) Los elementos materiales que delimitan la parcela.
- c) Los muros u objetos que separan sectores privativos, los elementos estructurales de los edificios.
- d) Todos los conductos e instalaciones de beneficio común.
- e) Las azoteas.
- f) Todas aquellas áreas que en la constitución del condominio no estén configuradas como elemento privativo.

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.

Unidad funcional

Unidad funcional, es el conjunto de sectores propios y comunes vinculados física o jurídicamente, que pueden ser objeto de un derecho de condominio. Comprende los sectores propios y comunes de uso exclusivo que le puedan corresponder.

Independencia y funcionalidad

Planteada la subdivisión para la constitución de condominio, es requisito indispensable la independencia y funcionalidad de todas las unidades propias que se originan. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales establece, mediante disposición normativa, qué autoridades dan la funcionalidad o determinan los criterios de la misma en casos especiales.

Procedimiento para la constitución del condominio

Presentada la solicitud y verificada la documentación requerida, de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 108-05 y sus reglamentos, si no hay observaciones o si hechas éstas, han sido subsanadas y se procederá a registrar el condominio de la siguiente forma:

- Se inscribe el reglamento del condominio en el Registro de Títulos correspondiente, quedando constituido el condominio en la fecha y hora de su inscripción. Esta documentación se archivará conjuntamente con el resto del expediente.
- Se cancela el Certificado de Título original de la parcela y el duplicado del dueño correspondiente.
- Se emite un nuevo Certificado de Título original a nombre del consorcio de propietarios, por el terreno, sobre el que se inscribe un bloqueo registral en el Registro Complementario del Certificado de Título.
- Este certificado tendrá una enumeración que permitirá su vinculación con relación a todas las unidades del condominio.
- Se expide un Certificado de Título por cada unidad exclusiva en el que se identifique al titular de dicha unidad, sectores comunes afectados a la misma con carácter exclusivo si correspondiere, porcentaje de la copropiedad sobre las partes comunes y el terreno.
- El Certificado de Título de las distintas unidades del condominio tendrá la misma numeración del certificado del consorcio de condóminos, agregando la identificación de la unidad exclusiva.
- Se ejecutarán los originales de las distintas unidades y se expedirán los correspondientes duplicados de dueños.



División para la constitución de condominio

Introducción

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 condominio 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.



Definición

Artículo 191 RGMC, “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.

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

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.

Artículo 204, RGMC, “conjuntamente con la División para la Constitución de Condominio, se debe actualizar la mensura de la parcela de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento.”

Párrafo I, RGMC, “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.”

Elementos que se ubican y determinan

Artículo 205 RGMC, “en la división para constitución de condominio se identifican, ubican y determinan con sus medidas lineales y superficiales:

- Todos los sectores propios, comunes y comunes de uso exclusivo que integran el inmueble.

- Todos los polígonos que delimitan los espacios diferenciados en el presente título.
- Todos los muros comunes.”

Documentos y planos a presentar ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales



Artículo 207 RGMC, “las divisiones para la constitución de condominio se documentan de la siguiente forma:

- Acta de hitos y mensura.
- Informe técnico.
- Conformidad del o los propietarios.
- Coordenadas de la parcela.
- Proyecto de la construcción aprobado por autoridad competente.
- Plano de división de condominio.”

Representación de la división en condominio

Artículo 208 RGMC, 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, aun 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:

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.

No se requiere que se consignen los rumbos de los lados.

Las medidas superficiales del sector, en metros cuadrados con dos decimales.

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 un ancho 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.

El Consorcio de propietarios

Es el conjunto de todos los propietarios de los pisos, departamentos, viviendas y locales comerciales. Tiene personalidad jurídica y su representante legal es un administrador, tanto frente a los terceros como ante los mismos propietarios.

El consorcio de propietarios tiene poderes que se limitan a las medidas de aplicación colectivas que conciernen exclusivamente al goce y administración de las cosas comunes. Se requiere el consentimiento de todos los propietarios para modificar el condominio, construir obras nuevas y modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de cosas comunes o que limiten la copropiedad.

El administrador tendrá a su cargo la ejecución de las decisiones de la asamblea del consorcio. Actuará a nombre del consorcio de propietarios del inmueble sin tener que mencionar nombres de los propietarios.

Las diferencias que pudieran surgir entre los propietarios y el administrador son de la competencia del Tribunal de Tierras.

Privilegio del Consorcio de Propietarios

El artículo 100, párrafo 9 de la Ley núm. 108-05 establece que “las cuotas vencidas y no pagadas de los gastos comunes del condominio gozan del privilegio establecido en la Ley de Condominios. Los documentos y liquidaciones establecidos para estos fines constituyen el título ejecutorio a estos efectos.”

El privilegio del consorcio de propietarios o de aquel que haya hecho el avance por cuotas vencidas no podrá ser inscrito en el Registro de Títulos, sino después de transcurridos 15 días de la notificación del acta de asamblea a los condómines deudores. La notificación debe ser instrumentada por un ministerial de la jurisdicción inmobiliaria.

Este privilegio tendrá, de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 5038, preferencia sobre todos los demás y se extiende a la parte alícuota indivisa de las cosas comunes del inmueble, en virtud de que los derechos de cada propietario de las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, departamentos y locales.



Deben depositarse para la inscripción del privilegio:

1. Doble instancia en solicitud de inscripción de privilegio enunciando el monto a gravar y la unidad exclusiva que se afectará.
2. Copia del acta de la asamblea de los condóminos, certificada por el administrador o el secretario si lo hubiere, y legalizada por un notario público.
3. Notificación del acta de asamblea, otorgándole un plazo no menor de 15 días, para que el condómine deudor efectúe el pago.
4. Copia de la cédula del administrador o del secretario, cual fuere el caso.

Ejecución del privilegio de los condominios

El registrador procederá al análisis de la documentación, si el expediente cumple con todos los requisitos se procede a su inscripción, en la fecha y hora indicadas en el documento, se habilita el folio complementario de la unidad que se trate y se procede a hacer la ejecución correspondiente, procediendo a expedir al acreedor privilegiado una certificación, dejando constancia de la actuación. De no cumplir con los requisitos se procede a hacer el oficio en el que se informe el obstáculo que presente el expediente.

Opción a compra

La opción a compra con respecto a las unidades de propiedad exclusiva se asimila a la venta condicional de inmuebles que acota el Art. 3 de la Ley núm.



596, modificado por el Art. 125 de la Ley núm. 108-05. Una vez inscrita en el Registro de Títulos, el registrador procederá a realizar un bloqueo sobre la unidad de propiedad exclusiva a la que se refiera dicha opción. Este bloqueo tendrá como plazo el que hayan establecido las partes en el contrato y vencido el mismo el registrador procederá de oficio al desbloqueo de la unidad de propiedad exclusiva, salvo notificación de prórroga del contrato por las partes o por disposición judicial.

Requisitos para el depósito

1. Inventario de documentos.
2. Instancia de solicitud de inscripción del contrato de opción a compra.
3. Copia fiel del contrato, debidamente legalizado por un notario público.

El registrador procederá a evaluar la documentación solicitada y si se cumple con estos requisitos se procederá a su inscripción y se ejecutará, habilitando el folio complementario, dejando constancia del bloqueo que pesa sobre esa unidad y el tiempo de su vigencia. Se expedirá una certificación dejando constancia de esta operación con igual redacción a la que figure en el folio complementario.

El condominio en proceso de construcción

La inscripción de la voluntad de afectar el inmueble al régimen de condominio, genera un bloqueo registral de la parcela, habilitando sólo el registro de las operaciones relacionadas con el futuro condominio. El Registrador queda facultado para hacer la anotación en el registro complementario y emitir las certificaciones de reserva a favor de los adquirientes de las futuras unidades.

Estas certificaciones se emitirán con el consentimiento del propietario y la entidad financiadora si existiere.

En el artículo 114 del Reglamento General de Registros de Títulos se establece que para la solicitud de constitución del régimen de condominio para construcciones en proceso que se presenten al Registro de Títulos correspondiente, deberá estar acompañada de:

- a) Duplicado del certificado de título correspondiente al inmueble que se desea afectar, acompañado de la certificación del estado jurídico del inmueble donde se indique que el mismo se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones legales. Si el inmueble se encuentra afectado deberá presentar los documentos que permitan cancelar las cargas, gravámenes o limitaciones legales.
- b) Acta de constitución del consorcio. Acta de declaratoria de condominio, y del reglamento del régimen de condominio aprobados y debidamente firmados y legalizadas las firmas por ante notario público.

- c) Certificación emitida por la autoridad administrativa competente que aprueba los planos y autoriza el inicio de construcción de la obra.
- d) Planos de división en condominio preliminares debidamente aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente.
- e) Comprobante de pago de la contribución especial para el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados por la transferencia del terreno a nombre del consorcio de copropietarios.
- f) Contrato de hipoteca indicando la forma en que se afectará cada una de las futuras unidades funcionales del condominio, si corresponde.



Párrafo. El pago de la contribución especial para el fondo de garantía de inmuebles registrados sobre las unidades del condominio de la construcción en proceso, se realizará una vez que se termine totalmente la construcción y se emitan los certificados definitivos correspondientes a cada una de las unidades, mientras esto no ocurra el Fondo de Garantía no cubrirá las operaciones realizadas sobre estas unidades de condominio.

Cuando el Registro de Títulos emita el certificado de título de cada unidad de condominio correspondiente a una construcción en proceso, se colocará en el texto del certificado la nota aclaratoria contenida en el artículo 77 del Reglamento de Registros de Títulos, y se habilitará un registro complementario para cada unidad, en caso de que existiere hipotecas, la que quedará afectada con la proporción de la hipoteca que le corresponda a la unidad, conforme el contrato instrumentado al respecto.

Artículo 116, Reglamento de Registros de Títulos. Finalizada la construcción de la edificación, los condóminos presentarán los planos definitivos de la división en condominio para su aprobación por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente.

Artículo 117, Reglamento de Registros de Títulos. Una vez acreditada la finalización de la construcción, con la presentación de los planos de división en condominio definitivos aprobados, los condóminos podrán solicitar la emisión de un nuevo certificado de título y su correspondiente duplicado, libre de toda nota aclaratoria referente a la existencia del inmueble.

Párrafo. Si la Dirección Regional de Mensuras Catastrales identifica en los planos definitivos modificaciones sustanciales al régimen de condominio en relación con los planos preliminares originalmente sometidos, se modificará el régimen de condominio para ajustarlo a los nuevos planos aprobados.

Modificación del régimen de condominio

El consorcio de propietarios podrá realizar modificaciones en un condominio ya constituido; pero estas modificaciones sólo serán obligatorias entre los condóminos y oponibles a los terceros, después de inscritas en el Registro de Títulos.



El Art. 118 del Reglamento General de Registros de Títulos establece: “El consorcio de propietarios podrá modificar tanto el régimen de condominio constituido como la configuración física del inmueble respetando los derechos individuales de los condóminos”.

Si la modificación afecta la estructura física del inmueble, los planos de división en condominio deberán ser sometidos a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para su revisión y una vez aprobados remitirá al Registro de Títulos correspondiente copias de los planos ya aprobados, el acta de la asamblea que aprobó la modificación y los Certificados de Títulos a modificar.

Esta solicitud de modificación debe acompañarse de:

- a) Instancia en solicitud de modificación de régimen de condominio.
- b) Duplicados de los certificados de títulos expedidos.
- c) Acta de la asamblea en la que se aprobó la modificación, debidamente certificada por el administrador del consorcio y legalizada por un notario público.
- d) Reglamento del régimen de condominio con las modificaciones aprobadas, debidamente firmadas y legalizadas las firmas ante notario público.
- e) Actos de transferencia de las nuevas unidades exclusivas, si corresponde, acompañado del pago de impuestos y contribuciones de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes.
- f) Nuevo plano de división debidamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, si la naturaleza de la modificación así lo requiere.
- g) Constancia de pago de los impuestos y tasas correspondientes.

Todas las modificaciones que impliquen cambios en las unidades del condominio, comunes o exclusivas, se anotarán en el certificado de título original, emitido al consorcio de propietarios. Las que sean de otra naturaleza, se conservarán como complemento al reglamento registrado originalmente. Y se inscribirán en el registro complementario del inmueble y de las unidades de condominio afectadas.

La identificación de las nuevas unidades de condominio o de las unidades modificadas, no pueden coincidir con identificaciones asignadas anteriormente, aun cuando las unidades a las que se refieren hubiesen sido sustituidas.

De las unidades que resultaren modificadas se cancelarán los certificados de títulos y los duplicados de la parcela, emitiéndose los nuevos certificados de títulos y los duplicados que correspondan.

Extinción del régimen de condominio

El artículo 121 del Reglamento General de Registros de Títulos establece: “La extinción o disolución del régimen de condominio por la voluntad y decisión del consorcio de copropietarios, o por la destrucción, vetustez o ruina del edificio.”

Cuando la totalidad de los copropietarios resuelvan de común acuerdo extinguir el régimen de condominio, la solicitud de extinción debe estar acompañada de la siguiente documentación:

- Acta certificada de la asamblea del consorcio de copropietarios aprobando la extinción o disolución, firmada por todos los copropietarios y legalizada por un notario público.
- Todos los duplicados de los certificados de títulos sobre cada una de las unidades exclusivas, incluido el que se expide a nombre del consorcio de propietarios.
- Prueba de acreencia, si existiere algún gravamen se requerirá el consentimiento de los acreedores y o beneficiarios para poder extinguir o disolver el régimen, lo que se realizará por declaración expresa y legalizada la firma por ante Notario Público.
- Una certificación expedida por la autoridad pública competente certificando la destrucción o condición de vetustez o ruina del edificio.

Presentada la solicitud y verificada la documentación requerida en el artículo anterior, si no hay observaciones o si hechas éstas, han sido subsanadas, se procederá de la siguiente manera:

- Cancelar la totalidad de los certificados de títulos y sus correspondientes duplicados expedidos a cada una de las unidades de propiedad exclusiva.
- Desbloquear el certificado de título emitido a nombre del consorcio de propietarios.
- Emitir y expedir el certificado de título correspondiente a nombre de los condómines, expresando el porcentaje de copropiedad que le corresponde a cada uno según lo dispuesto en la constitución del régimen de condominio, salvo que la asamblea de disolución resuelva otra cosa.

En caso de que cualquiera de las unidades tuviere una acreencia o cualquier tipo de afectación, se hará constar en el certificado de título expedido a nombre de los condóminos, aclarando que dicha afectación es en la proporción que le corresponda al deudor y se expedirá la correspondiente certificación del acreedor.





BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ, Arístides. **Estudio de la Ley de Tierras**. Santo Domingo: Editorial Tiempo, 1986.
- CIPRIAN, Rafael. **Tratado de Derecho Inmobiliario: (bases legales, jurisprudencia, doctrina y procedimientos)**. Santo Domingo : Editora Centenario. Primera edición, 2003. p. 377
- GUILLEN, Raymond y VINCET, Jean. **Diccionario Jurídico**. Santa Fe de Bogotá: Editorial Temis, S.A. 1996.
- LUPERÓN, Juan. **Compendio de jurisprudencia de tierras**. Santo Domingo: Editora Corripio, 2001.
- MEDRANO, Manuel W. **Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras**. Santo Domingo: Impresiones. Mary, 1986.
- MORETA, Américo. **Revista Estudios Jurídicos**.
- PÉREZ, Artagñan. **Procedimiento Civil**. Tomo I. Edición 1999. p. 240
- 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 Legislación Complementaria**. Santo Domingo: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, 2001. Cuarta Edición.
- República Dominicana [Leyes] **Ley General de Mesura y Catastro**. Santo Domingo.
- República Dominicana [Reglamentos] **Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original**.
- República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1055**. Octubre de 1998, p. 650
- República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1064**. Julio de 1999, p. 572
- República Dominicana. **Boletín Judicial No. 1137, Sobre Casación**. Agosto 2005, vol. III, p. 1555.
- RUÍZ, Manuel R. **Estudio de la Propiedad Inmobiliaria en República Dominicana**. Santo Domingo: Editora Taller. Edición 1991, p. 397.
- SANTANA, Víctor A. **Vocabulario doctrinal en materia de Tierras**. Santo Domingo: Cocolo, Segunda Edición, 2000 p. 123.
- SANTANA, Víctor. **Derecho Procesal en Materia de Tierras**. Tomo I. Santo Domingo: Editora Centenario, S.A., 2002.