

NORMATIVA
DE LA JURISDICCIÓN
INMOBILIARIA





“NORMATIVA DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA”

Primera edición

1000 ejemplares

Corrección y Diagramación:

Centro de Documentación e Información Judicial Dominicano
(CENDIJD)

Diseño de portada:

Enrique Read

Dirección de Comunicaciones del Poder Judicial

Impreso en:

Editora Centenario, S. A.

Suprema Corte de Justicia

www.suprema.gov.do

República Dominicana

Noviembre 2007



CONTENIDO

Presentación.....	5
• Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, modificada por la Ley No. 51-07.....	9
• Ley No. 51-07, del 23 de abril de 2007, que modifica varios artículos de la Ley No. 108-05 del 23 de marzo de 2005, de Registro Inmobiliario y Restablece las disposiciones de la Ley No. 317 del 1968 sobre el Catastro Nacional.....	67
• Reglamento General de Registros de Títulos, modificado por Resolución No. 1737-2007, del 12 de julio 2007	83
• Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, modificado por Resolución No. 1737-2007, del 12 de julio de 2007	149
• Reglamento General de Mensuras Catastrales, modificado por Resolución No. 1738, del 12 de julio de 2007	209
• Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007	333
• Resolución No. 43-2007, que dispone Medidas Anticipadas de la Jurisdicción Inmobiliaria, del 1ro. de febrero de 2007.....	355
• Resolución No. 622-2007, que Aprueba los Formatos de los Certificados de Títulos, Constancias Anotadas y otras disposiciones, del 29 de marzo de 2007	365
• Resolución No. 623-2007, que Regula el Proceso de Liquidación de los Expedientes en Trámites en la Jurisdicción Inmobiliaria, del 29 de marzo de 2007	375

PRESENTACIÓN

A la Suprema Corte de Justicia que fue designada el 3 de agosto de 1997 le ha correspondido el gran honor, pero también la inmensa responsabilidad de implementar y ejecutar dos valiosos instrumentos legales que han revolucionado en nuestro país la práctica del Derecho y el grado de destrezas y habilidades de parte de los operadores del sistema, pero al mismo tiempo han reactivado el estudio por parte de los abogados de la República. Me refiero a las Leyes núms. 76-02, que estableció el Código Procesal Penal y la 108-05, de Registro Inmobiliario.

Ambas leyes, concebidas bajo el concepto de ley marco, le atribuyeron a la Suprema Corte de Justicia la facultad de dictar reglamentos, lo que va a permitir que en la medida que transcurra el tiempo se puedan realizar las adecuaciones que los tiempos vayan demandando.

En el pasado reciente publicamos una obra que se denominó Normativa Procesal Penal Dominicana que contiene tanto el Código Procesal Penal como los reglamentos y otras resoluciones, dictados por la Suprema Corte de Justicia.

Hoy queremos llevar al conocimiento del público en general esta nueva producción que hemos denominado Normativa de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Esta obra contiene tanto el texto íntegro de la Ley número 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005 y la modificación que le introdujo la número 51-07, del 23 de abril del 2007, así como los reglamentos y otras resoluciones, dictados por la Suprema Corte de Justicia sobre la materia inmobiliaria.

Propicia es la ocasión para reconocer el intenso trabajo realizado por los técnicos del Programa de Modernización de la Jurisdicción Inmobiliaria (PMJT), encabezados por el Dr. Mairení Rivas Polanco,

quien a pesar de no estar ya con nosotros por decisión propia, lo recordamos con respeto, y sus huellas estarán marcadas de manera indeleble en toda esta Normativa de la Jurisdicción Inmobiliaria.

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

LEY No. 108-05

DE REGISTRO INMOBILIARIO, DEL 23 DE MARZO DE 2005

G. O. No. 10316 DEL 2 DE ABRIL DE 2005

MODIFICADA POR LA LEY No. 51-2007

ÍNDICE

PRINCIPIOS GENERALES.....	16
TÍTULO I	
OBJETO DE LA LEY	18
CAPÍTULO ÚNICO	
OBJETO DE LA LEY	18
TÍTULO II	
MARCO INSTITUCIONAL DE LA JURISDICCIÓN	
INMOBILIARIA	18
CAPÍTULO I	
GENERALIDADES.....	18
CAPÍTULO II	
TRIBUNALES SUPERIORES DE TIERRAS	20
CAPÍTULO III	
TRIBUNALES DE JURISDICCIÓN ORIGINAL.....	20
CAPÍTULO IV	
ABOGADO DEL ESTADO*	21
CAPÍTULO V	
DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS	22
CAPÍTULO VI	
DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES*	24
CAPÍTULO VII	
LA SECRETARÍA DE LOS DESPACHOS JUDICIALES.....	25
TÍTULO III	
LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA JURISDICCIÓN	
INMOBILIARIA	25
CAPÍTULO I	
PROCESO DE SANEAMIENTO.....	25
CAPÍTULO II	
LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS.....	30

* Modificado por la Ley No. 51-07.

CAPÍTULO III	
MEDIDAS PROVISIONALES E INTERLOCUTORIAS	31
CAPÍTULO IV	
INHIBICIÓN, RECUSACIÓN E INHABILITACIÓN DE JUECES	31
CAPÍTULO V	
DESISTIMIENTO Y PERENCIÓN DE INSTANCIA	31
CAPÍTULO VI	
FONDO DE GARANTÍA DE INMUEBLES REGISTRADOS.....	32
CAPÍTULO VII	
DESALOJO DE INMUEBLES REGISTRADOS.....	36
CAPÍTULO VIII	
REFERIMIENTO ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA	37
CAPÍTULO IX	
PARTICIÓN DE INMUEBLES REGISTRADOS.....	38
CAPÍTULO X	
LA AUDIENCIA	39
CAPÍTULO XI	
PUBLICIDAD Y NOTIFICACIÓN	41
TÍTULO IV	
RECURSOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA.....	42
CAPÍTULO I	
CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.....	42
CAPÍTULO II	
CONTRA DECISIONES JURISDICCIONALES	43
CAPÍTULO III	
DE LA CASACIÓN.....	44
CAPÍTULO IV	
DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL	44
CAPÍTULO V	
DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE.....	45

TÍTULO V	
EL REGISTRO EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA.....	46
CAPÍTULO I	
EL REGISTRO	46
CAPÍTULO II	
LOS CONDOMINIOS	49
CAPÍTULO III	
PUBLICIDAD REGISTRAL	51
CAPÍTULO IV	
INMUEBLES DEL DOMINIO PÚBLICO	52
TÍTULO VI	
MODIFICACIONES PARCELARIAS	53
CAPÍTULO I	
OPERACIONES DE MENSURAS CATASTRALES.....	53
TÍTULO VII	
INFRACCIONES EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA.....	55
CAPÍTULO I	
INFRACCIONES.....	55
TÍTULO VIII	
DISPOSICIONES GENERALES.....	56
CAPÍTULO I	
GENERALES.....	56
CAPÍTULO II	
SOBRE LOS REGLAMENTOS	57
CAPÍTULO III	
DEROGACIONES	58
CAPÍTULO IV	
MODIFICACIONES	59
TÍTULO IX	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	62
CAPÍTULO I	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	62

LEY No. 108-05
DE REGISTRO INMOBILIARIO, DEL 23 DE MARZO DE 2005
G. O. No. 10316 DEL 2 DE ABRIL DE 2005
MODIFICADA POR LA LEY No. 51-2007



EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Ley No. 108-05

CONSIDERANDO: Que la ley 1542, del 11 de octubre del año 1947, de Registro de Tierras, creada mediante Orden Ejecutiva No.511, de julio del año 1920, requiere ser adecuada para atender las demandas de los usuarios del sistema;

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

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

CONSIDERANDO: Que el conjunto de disposiciones legales que constituyen el marco jurídico debe estar dotado de coherencia pese a la diversidad de órganos que intervienen en su gestación;

CONSIDERANDO: Que la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los ciudadanos son valores fundamentales que

requieren de instrumentos adecuados y eficientes, que fortalezcan la capacidad de servicio de la administración de justicia;

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

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

CONSIDERANDO: Que la ausencia de normas generales pertinentes a la organización, operación y gestión de los diversos despachos, da lugar a que cada funcionario dicte y establezca sus propias normas de gestión, abriendo este proceder la posibilidad de improvisaciones y diseños debilitadores de la lógica de seguridad del sistema, generando serias restricciones institucionales para el establecimiento de programas de adiestramiento adecuados y de rotación del personal administrativo de la jurisdicción;

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

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

CONSIDERANDO: Que las nuevas tecnologías están transformando las prácticas tradicionales aplicables a la mensura, registro y titulación, y permiten definir con mayor precisión el objeto del derecho, controlar la documentación, y simplificar y agilizar los procesos de la institución para hacerla más eficiente;

CONSIDERANDO: Que el marco legal previsto en la ley 1542, del 11 de octubre de 1947, de Registro de Tierras, que especifica las tecnologías de uso admisible para la mensura y catastro, ha quedado totalmente superado por los avances y transformaciones producidos en esta materia, manteniéndose con su uso los márgenes de errores materiales propios de las mismas y las posibilidades de conflictos;

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

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

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

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

CONSIDERANDO: Que este proyecto de ley de Registro Inmobiliario nos permitirá ingresar al proceso de modernización que el país requiere, para mejorar las condiciones de vida, la

convivencia y el desarrollo económico y social de la República Dominicana.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

PRINCIPIOS GENERALES

PRINCIPIO I

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

PRINCIPIO II

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

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

Legalidad: Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar;

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

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

PRINCIPIO III

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

PRINCIPIO IV

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

PRINCIPIO V

En relación con derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta ley de Registro Inmobiliario.

PRINCIPIO VI

La presente ley de Registro Inmobiliario para su aplicación se complementa de reglamentos y normas complementarias, que son aquellos que la Suprema Corte de Justicia dicte de acuerdo a las características y necesidades particulares del medio en el cual se aplica.

PRINCIPIO VII

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

PRINCIPIO VIII

Para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común, y la facultad legal que tienen los tribunales superiores de tierras y la Suprema Corte de Justicia a estos fines.

PRINCIPIO IX

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.

PRINCIPIO X

La presente ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera ejercicio abusivo de derechos el que contraría los fines

que la ley ha tenido en mira al reconocerlos, o al que exceda los límites impuestos por las leyes vigentes, la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

TÍTULO I OBJETO DE LA LEY

CAPÍTULO ÚNICO OBJETO DE LA LEY

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

TÍTULO II MARCO INSTITUCIONAL DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 2.- (Modificado por el artículo 1 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Composición de la jurisdicción. La Jurisdicción Inmobiliaria está compuesta por los siguientes órganos:

- Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original;
- Dirección Nacional de Registro de Títulos;
- Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Art. 3.- Competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que

se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.

Párrafo I.- Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendentes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aún cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aún cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento.

Párrafo II.- Derecho supletorio. El derecho común será supletorio de la presente ley.

Art. 4.- Administración de la jurisdicción. Para el manejo integral de la Jurisdicción Inmobiliaria los servicios comunes y administrativos serán prestados por la administración general cuyo titular será designado por la Suprema Corte de Justicia.

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

Párrafo I.- Los jueces de los tribunales superiores de tierras y los de los tribunales de jurisdicción original deben reunir las condiciones requeridas por la ley, cumplir con los deberes y gozar de los derechos establecidos por la Constitución de la República Dominicana, la ley de Organización Judicial, la ley de Carrera Judicial, la presente ley y sus reglamentos.

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

Párrafo III.- Los agrimensores, cuando ejecutan mensuras o modificaciones parcelarias se convierten en oficiales públicos y auxiliares de la justicia, sometidos al cumplimiento de la ley.

Párrafo IV.- Todas las actuaciones que por la aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

CAPÍTULO II TRIBUNALES SUPERIORES DE TIERRAS

Art. 6.- Definición. Los tribunales superiores de tierras son tribunales colegiados compuestos por no menos de cinco (5) jueces designados por la Suprema Corte de Justicia, entre los cuales debe haber un presidente.

Párrafo I.- Para celebrar audiencia el tribunal estará integrado por tres jueces y sus decisiones serán firmadas por los mismos.

Párrafo II.- Las decisiones del Tribunal Superior de Tierras serán adoptadas por mayoría simple.

Párrafo III.- Habrá no menos de cinco (5) Tribunales Superiores de Tierras y serán puestos en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo a las necesidades del sistema, tal como lo establece la ley 267-98 de fecha 24 de mayo de 1998, en su artículo 1 y sus literales a, b, c y d, y sus párrafos.

Art. 7.- Competencia. Los tribunales superiores de tierras conocen en segunda instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los tribunales de jurisdicción original bajo su jurisdicción, así como también en última instancia de las acciones que le son conferidas expresamente por esta ley.

Párrafo I.- Si se presentare conflicto de jurisdicción entre tribunales superiores de tierras es competencia de la Suprema Corte de Justicia atribuir la competencia.

Art. 8.- Composición. Para conocer de los asuntos de su competencia, el Tribunal Superior de Tierras será integrado por Jueces escogidos de acuerdo a los mecanismos establecidos por la vía reglamentaria.

CAPÍTULO III TRIBUNALES DE JURISDICCIÓN ORIGINAL

Art. 9.- Definición. Son tribunales unipersonales que constituyen el primer grado de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Art. 10.- Competencia. Los tribunales de jurisdicción original conocen en primera instancia de todas las acciones que sean de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, mediante el apoderamiento directo por parte del interesado y de acuerdo a su delimitación territorial. La competencia territorial se determina por la ubicación física del inmueble, conforme a lo establecido en el capítulo de esta ley relativo a la Secretaría de los Despachos Judiciales.

Párrafo I.- Los tribunales de jurisdicción original serán puestos en funcionamiento, por la Suprema Corte de Justicia, de acuerdo a las necesidades del sistema.

Párrafo II.- Todo Tribunal de Jurisdicción Original se encuentra dentro de la jurisdicción de un Tribunal Superior de Tierras.

Párrafo III.- Los tribunales de jurisdicción original gozan de plenitud de jurisdicción dentro del distrito judicial al que pertenecen.

CAPÍTULO IV EL ABOGADO DEL ESTADO

**(Modificado por el artículo 2 de la Ley No. 51,
del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416)**

Art. 11.- (Modificado por la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Definición. El Abogado del Estado es el representante del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

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

11.2.- Cuando deba participar el Abogado del Estado en un procedimiento o en el ejercicio de sus funciones, éste podrá ser representado por sus adjuntos, quienes deben reunir las mismas condiciones requeridas para el titular.

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

Art. 12.- (Modificado por el artículo 2 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Funciones del Abogado del Estado. El Abogado del Estado tiene las funciones de representación y defensa del Estado dominicano en todos los procedimientos que así lo requieran ante la Jurisdicción Inmobiliaria, a la vez ejerce las funciones de Ministerio Público ante la jurisdicción en función de esto.

12.1.- El Abogado del Estado es competente para someter ante la jurisdicción que corresponda a los autores de las infracciones castigadas por la ley para que se le impongan, si procede, las sanciones establecidas.

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

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

12.4.- Emite su opinión en el proceso de saneamiento.

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

CAPÍTULO V

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

Art. 13.- Definición y Funciones. La Dirección Nacional de Registro de Títulos es el órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las oficinas de Registro de Títulos, velar por el cumplimiento de esta ley en el ámbito de su competencia

y por el cumplimiento del reglamento General de Registros de Títulos.

Párrafo I.- La Dirección Nacional de Registro de Títulos está a cargo de un Director Nacional.

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

Art. 14.- Oficinas de Registro de Títulos. Las Oficinas de Registro de Títulos están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos y sus funciones son registrar los derechos inmobiliarios, velar por la correcta aplicación de la ley dentro de su competencia y cumplir con todas aquellas funciones que se les asigne por la vía reglamentaria.

Párrafo I.- La composición y competencia territorial de estos órganos y sus funciones son las que establezca la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

Párrafo II.- En relación con su delimitación territorial las oficinas de Registro de Títulos se encuentran vinculadas a uno o varios tribunales de jurisdicción original y a un único Tribunal Superior de Tierras.

Párrafo III.- Las oficinas de Registro de Títulos están a cargo de un Registrador de Títulos.

Párrafo IV.- Las oficinas de Registro de Títulos se crearán y serán puestas en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo con las necesidades del sistema.

CAPÍTULO VI
DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

**(Modificado por el artículo 3 de la Ley No. 51,
del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416)**

Art. 15.- (Modificado por el artículo 3 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Definición y Funciones. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano de carácter nacional, dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria, encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, velar por el cumplimiento de esta ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Párrafo I.- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano que ofrece el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de mensuras catastrales; el lugar de su sede y sus funciones son establecidos por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

Párrafo II.- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales está a cargo de un Director Nacional que será nombrado por la Suprema Corte de Justicia.

Art. 16.- (Modificado por el artículo 3 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales. Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y su función es velar por la correcta aplicación de esta ley y del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Párrafo I.- La composición y competencia territorial de este órgano y sus funciones son determinadas por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

Párrafo II.- Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales están a cargo de un Director Regional de Mensuras Catastrales.

Art. 17.- (Modificado por el artículo 3 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Competencia territorial. La Suprema Corte de Justicia tiene la facultad de crear las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales que considere necesarias y de asignar la demarcación territorial de las mismas.

CAPÍTULO VII

LA SECRETARÍA DE LOS DESPACHOS JUDICIALES

Art. 18.- Definición. La Secretaría es la unidad operativa que asiste a uno o varios despachos judiciales en la función administrativa y jurisdiccional.

Párrafo I.- La Secretaría está a cargo de un secretario.

Párrafo II.- Los requisitos para ser secretario son los mismos establecidos en la ley de Carrera Judicial y textos complementarios.

Párrafo III.- El apoderamiento del tribunal se hace por intermedio de la Secretaría quien asigna el caso por sistema aleatorio.

Art. 19.- Funciones de la Secretaría de los despachos judiciales. Las funciones de la Secretaría son las establecidas en la ley de Organización Judicial para los secretarios judiciales y aquéllas que explícitamente les confiere esta ley y sus reglamentos.

TÍTULO III

LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I

PROCESO DE SANEAMIENTO

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

Párrafo I.- Pueden iniciar este proceso:

- a) El Estado Dominicano;

- b) Toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado.

Párrafo II.- En el proceso de saneamiento no se requiere el ministerio de abogado, salvo que el mismo técnica y jurídicamente se torne litigioso.

Art. 21.- Posesión. A los fines del 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 por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate. Se consideran actos posesorios cuando los terrenos se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materialización de los límites.

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

Art. 23.- Competencia. Sólo los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son competentes para conocer del proceso de saneamiento.

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

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

Párrafo I.- 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.

* Modificado por la Ley No. 51-07.

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

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

Párrafo IV.- Esta autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público y auxiliar de la justicia sujeto a la presente ley y sus reglamentos.

Párrafo V.- Toda negativa de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* a autorizar los trabajos de mensura debe estar técnica y jurídicamente fundamentada.

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

Párrafo VII.- Dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de la aprobación, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* debe apoderar al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial del saneamiento.

Párrafo VIII.- Salvo las excepciones previstas en la presente ley, se establece que desde el momento 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

* Modificado por la Ley No. 51-07.

autorización para la mensura, son de la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo IX.- 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.

Art. 26.- El proceso judicial. Es el procedimiento por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar.

Párrafo I.- En un plazo no mayor de quince (15) días, el tribunal de jurisdicción original apoderado debe notificar a los reclamantes que se ha iniciado el proceso judicial del saneamiento para que estos, antes de la primera audiencia cumplan con los requisitos de publicidad precisados en esta ley y en la vía reglamentaria.

Párrafo II.- 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.

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

Párrafo IV.- Cualquier litigio referente al terreno en proceso de saneamiento es competencia del tribunal apoderado.

* Modificado por la Ley No. 51-07.

Párrafo V.- 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. En caso de que ningún particular pueda probar su derecho de propiedad sobre el inmueble, el mismo debe adjudicarse al Estado Dominicano.

Párrafo VI.- Si vencido el plazo de apelación nadie recurre la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original, esta adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, excepto en el caso de que se intente el recurso extraordinario de revisión por causa de fraude dentro del plazo establecido en la presente ley.

Párrafo VII.- La sentencia irrevocable de saneamiento, acompañada del plano definitivo de mensura aprobado y toda aquella documentación complementaria, establecida por la vía reglamentaria por la Suprema Corte de Justicia, debe ser remitida al Registro de Títulos que corresponda, dentro de los quince (15) días a la recepción de los planos aprobados, para que se efectúen los registros correspondientes y se expida el Certificado de Título.

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

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

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

Párrafo III.- Dentro de un período no mayor de treinta (30) días contados a partir del recibo de la sentencia definitiva e irrevocable, la oficina de Registro de Títulos correspondiente debe proceder a realizar las operaciones anteriormente señaladas.

CAPÍTULO II

LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS

Art. 28.- Definición. Es el proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado.

Art. 29.- Competencia. Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las litis sobre derechos registrados siguiendo las disposiciones procesales contenidas en la presente ley y sus reglamentos. Las acciones deben iniciarse por ante el tribunal de jurisdicción original territorialmente competente.

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

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

Párrafo II.- Para las litis sobre derechos registrados, se reputa contradictoria la sentencia que intervenga cuando el juez haya comprobado que las partes están debidamente citadas.

Art. 31.- Demandas temerarias y reparación de daños y perjuicios. 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.

Párrafo.- Sólo pueden introducirse demandas en reparaciones como parte de un proceso y no como acción principal, mediante una demanda reconventional notificada al demandante principal por acto de alguacil en el curso del proceso.

CAPÍTULO III MEDIDAS PROVISIONALES E INTERLOCUTORIAS

Art. 32.- Medidas provisionales. Son aquellas de carácter provisorio ordenadas por el juez, a pedimento de parte o de oficio, que no prejuzgan el fondo y son recurribles conjuntamente con la sentencia definitiva por ante el Tribunal Superior de Tierras correspondiente.

Art. 33.- Medidas interlocutorias. Durante el saneamiento o cualquier proceso judicial en relación con inmuebles registrados, el juez apoderado, de oficio o a pedimento de cualquiera de las partes puede tomar las medidas interlocutorias que se impongan, las que son recurribles independientemente de la sentencia definitiva.

CAPÍTULO IV INHIBICIÓN, RECUSACIÓN E INHABILITACIÓN DE JUECES

Art. 34.- Causas. Las causas que de acuerdo al derecho común pueden dar motivo a la inhibición o a la recusación de un Juez, se aplican igualmente a los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Art. 35.- Procedimiento. En caso de inhabilitación, renuncia, destitución o muerte de cualquier juez de la Jurisdicción Inmobiliaria antes de fallar una causa en que hubiese tomado parte, o en caso de hallarse imposibilitado por cualquier otro motivo para conocer de ella, el presidente del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente debe designar otro juez del mismo grado para que concluya el proceso. Cuando el juez inhabilitado por las razones previstas en el presente artículo sea un juez de Tribunal Superior de Tierras, queda facultada la Suprema Corte de Justicia para designar su sustituto provisional.

CAPÍTULO V DESISTIMIENTO Y PERENCIÓN DE INSTANCIA

Art. 36.- Desistimiento. Es 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 para estos fines es el que establece el Código de Procedimiento Civil.

Art. 37.- Efectos del desistimiento. Cuando el desistimiento es aceptado, implica de pleno derecho el consentimiento de que las cosas sean repuestas, de una y otra parte, en el mismo estado en que se encontraban antes de la acción.

Art. 38.- Perención de Instancia. Todo proceso en el que transcurran tres (3) años de inactividad procesal de las partes, se podrá archivar de forma definitiva y se reputa 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.

CAPÍTULO VI

FONDO DE GARANTÍA DE INMUEBLES REGISTRADOS

Art. 39.- Definición. Es 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.

Párrafo.- Los errores técnicamente admisibles en la ejecución del levantamiento parcelario serán precisados por la vía reglamentaria por la Suprema Corte de Justicia.

Art. 40.- Contribución especial. Para integrar el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, y para el funcionamiento y sostenibilidad de la Jurisdicción Inmobiliaria, se establece una contribución especial que recae:

- a) Sobre los inmuebles que se registren por primera vez;
- b) Cada vez que se deba emitir un nuevo Certificado de Título, producto de una transmisión de derechos reales; con los alcances, bases impositivas, proporciones, forma de pago,

exenciones y distribuciones que se establecen en los artículos siguientes.

Art. 41.- (Modificado por el artículo 4 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Inmuebles que se adjudiquen por primera vez. Los inmuebles situados en el territorio de la República Dominicana, que se adjudiquen por primera vez en la Jurisdicción Inmobiliaria, de acuerdo a las disposiciones de la presente ley, deberán pagar una contribución especial.

Párrafo I.- Son contribuyentes los poseedores a título de dueño o quienes los representen a su nombre, contemplados en el Título III, Capítulo I, de la presente ley, bajo el proceso de saneamiento.

Párrafo II.- La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo está constituida por la valuación fiscal de los inmuebles, determinada de conformidad con la certificación de avalúo que emita la Dirección General del Catastro Nacional.

Párrafo III.- La contribución a pagar es del cero punto cinco por ciento (0.5%), y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.

Párrafo IV.- El pago de la contribución especial es efectuado por el reclamante, o quien lo represente a su nombre, depositando en el banco del Estado habilitado el importe correspondiente. El juez que interviene en la causa no procederá a adjudicar ningún derecho sobre el inmueble reclamado sino hasta cuando se haya demostrado que el pago de la contribución especial ha sido efectuado.

Párrafo V.- Quedan exentos de la contribución especial de este artículo:

- a) Los inmuebles que se adjudiquen a favor del Estado dominicano;
- b) Los inmuebles que se adjudiquen a favor de instituciones benéficas;
- c) Los inmuebles 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.

Art. 42.- (Modificado por el artículo 4 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Cada vez que se emita un nuevo certificado de título producto de la transmisión de derechos reales, debe pagarse una contribución especial.

Párrafo I.- Son contribuyentes los propietarios o adquirentes, o quienes los representen a su nombre, que contempla el Título V, Capítulo I, de la presente ley.

Párrafo II.- La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo, es la siguiente:

- a) Para inmuebles urbanos edificados destinados a viviendas, y para inmuebles urbanos no edificados, la base imponible la constituye 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 les 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 del Catastro Nacional.

Párrafo III.- La contribución a pagar es de cinco mil pesos oro dominicanos (RD\$5,000.00) ajustados por inflación y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.

Párrafo IV.- 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 V.- El registrador de títulos 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.

Párrafo VI.- Quedan exentos de la contribución especial de este artículo:

- a) Los inmuebles que se transmitan a favor del Estado dominicano;
- b) Los inmuebles que se transmitan a favor de las instituciones benéficas;
- c) Los inmuebles que se transmitan a favor de las organizaciones religiosas;
- d) Los solares urbanos edificados destinados a viviendas, que se encuentren exentos del pago conforme a la Ley No.18-88, del 5 de febrero de 1988.

Art. 43.- Distribución. El producto de las contribuciones especiales establecidas en este capítulo se distribuye de la siguiente manera:

- 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 exclusivas de los órganos que contempla la Jurisdicción Inmobiliaria en la presente ley, el cuarenta por ciento (40%).

Art. 44.- Tribunal competente. Toda acción intentada en los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para enmendar el perjuicio que le haya sido causado por la aplicación de la presente ley, debe ser ordenado su resarcimiento por la misma sentencia que haya declarado la existencia del daño. El juez fijará el monto a resarcir.

Art. 45.- Administrador y custodio del Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados. La custodia y administración del Fondo de Garantía estará a cargo de un Consejo de Administración designado por la Suprema Corte de Justicia.

Art. 46.- Plazo y desembolso. Una vez notificada la sentencia que intervenga con autoridad de la cosa juzgada que ordene la indemnización, la entidad administradora, debe efectuar el pago correspondiente, en un plazo no mayor de sesenta (60) días.

CAPÍTULO VII DESALOJO DE INMUEBLES REGISTRADOS

Art. 47.- Definición. Es el procedimiento mediante el cual se libera un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal.

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

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

Art. 48.- Procedimiento de desalojo ante el Abogado del Estado*. El propietario de un inmueble registrado, amparado en su Certificado de Título o Constancia Anotada puede requerir el Abogado del Estado* el auxilio de la Fuerza Pública para proceder al desalojo del ocupante o intruso.

Párrafo I.- El propietario se proveerá de una autorización emitida por el Abogado del Estado* que será notificada al intruso por acto de alguacil, de la misma jurisdicción, conjuntamente con el Certificado de Título, intimándole para que en el plazo de quince (15) días abandone el inmueble ilegalmente ocupado. Vencido este plazo, el Abogado del Estado* mediante oficio que será notificado mediante acto de alguacil concederá un último plazo de quince (15) días para que abandone el inmueble o deposite sus alegatos por ante dicha institución.

Párrafo II.- El Abogado del Estado* luego de que compruebe la legitimidad de los documentos depositados por el propietario, y transcurridos los plazos ya establecidos ordenará el desalojo que

* Modificado por la Ley No. 51-07.

deberá ser realizado por acto de alguacil mediante proceso verbal de desalojo en un plazo no mayor de treinta (30) días.

Art. 49.- Procedimiento judicial de desalojo. Como producto de un proceso contradictorio, los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria pueden ordenar el desalojo, a solicitud de parte interesada, del Abogado del Estado* o de oficio.

Párrafo I.- Toda decisión irrevocable de un tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria que ordena un desalojo debe ser notificada al intruso, por acto de alguacil, por lo menos quince (15) días antes de proceder a su ejecución.

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

CAPÍTULO VIII REFERIMIENTO ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

Art. 50.- Referimiento. El juez del Tribunal de Jurisdicción Original apoderado del caso puede conocer en referimiento de toda medida urgente y de carácter provisional que se deba tomar respecto al inmueble.

Párrafo I.- En el curso de la litis sobre derechos registrados el juez de Jurisdicción Original debe actuar a pedimento de las partes.

Párrafo II.- Su ordenanza como juez de los referimientos no puede perjudicar el fondo del asunto, no adquiere en cuanto a lo principal la autoridad de la cosa juzgada, y es ejecutoria provisionalmente, no obstante cualquier recurso.

Art. 51.- Competencia. El juez de Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso puede también ordenar en referimiento, todas las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva.

* Modificado por la Ley No. 51-07.

Art. 52.- Procedimiento. El demandante en referimiento debe citar por acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria a la parte demandada para que en el plazo de un (1) día franco comparezca por ante el juez apoderado, quien debe dictar su decisión en un plazo no mayor de quince (15) días contados a partir de la fecha de la audiencia.

Art. 53.- Vías de Recurso. La medida dictada en referimiento es recurrible por ante el Tribunal Superior de Tierras correspondiente. El plazo para recurrir las medidas dictadas en referimiento es de quince (15) días contados a partir de la notificación de la decisión. El presidente del Tribunal Superior de Tierras tiene las mismas facultades previstas en los artículos 140 y 141 de la ley 834, del 15 de julio de 1978, que abroga y modifica ciertas disposiciones en materia de Procedimiento Civil y hace suyas las más recientes y avanzadas reformas del Código de Procedimiento Civil Francés.

CAPÍTULO IX PARTICIÓN DE INMUEBLES REGISTRADOS

Art. 54.- Definición. Es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado.

Art. 55.- Competencia. El tribunal de jurisdicción original que territorialmente corresponde al inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados. En aquellos casos en que se trate de inmuebles ubicados en diferentes jurisdicciones la primera jurisdicción apoderada será el tribunal competente.

Párrafo.- En los casos de partición amigable, esta se ejecuta por la vía administrativa. A tal efecto, la solicitud de partición debe acompañarse del acto auténtico o bajo firma privada debidamente legalizado por notario en el cual todos los copropietarios, coherederos o copartícipes de común acuerdo pongan de manifiesto su voluntad y forma de dividir amigablemente el inmueble indicando el proyecto de subdivisión de tales derechos.

Art. 56.- Partición. Cualquier copropietario, coheredero o copartícipe de un derecho registrado indiviso puede solicitar la partición al Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente.

Párrafo I.- Toda partición involucra la totalidad del inmueble.

Párrafo II.- Para los casos contradictorios de partición de derechos registrados indivisos, el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado debe actuar de acuerdo al procedimiento establecido en la litis sobre derechos registrados.

Párrafo III.- Los requerimientos especiales a cada modo de partición y las especialidades procesales de cada una de éstas son determinadas y establecidas en la vía reglamentaria.

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

Art. 57.- Determinación de herederos. La Jurisdicción Inmobiliaria sólo es competente para conocer la determinación de herederos cuando ésta se solicita conjuntamente con la partición de inmuebles registrados. El Registrador de Títulos debe inscribir y ejecutar la determinación de herederos con la presentación de la decisión del tribunal correspondiente y los demás documentos exigidos por la ley.

CAPÍTULO X LA AUDIENCIA

Art. 58.- Audiencia. Es la etapa oral, pública y contradictoria del proceso, donde las partes presentan las peticiones, pruebas, argumentos y conclusiones que desean hacer valer por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo I.- La audiencia es presidida por el juez o los jueces apoderados del caso.

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

Art. 59.- Audiencia de saneamiento. En el saneamiento el juez celebra tantas audiencias como lo considere conveniente y debe trasladarse al terreno tantas veces como fuere necesario.

Art. 60.- Otras audiencias. En aquellos procesos que no son de orden público sólo se celebran dos audiencias: la audiencia de sometimiento de pruebas y la audiencia de fondo.

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

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

Párrafo III.- Audiencia de fondo. En esta audiencia, las partes deben presentar sus conclusiones por escrito, pudiendo el juez conceder plazos a las partes, no mayores de quince (15) días consecutivos a los fines de depósito de escritos ampliatorios.

Art. 61.- Citación para audiencia. Las partes deben ser citadas para la audiencia mediante acto de alguacil conforme a lo que establece el Código de Procedimiento Civil.

Art. 62.- Medios de inadmisión. Son medios de defensa para hacer declarar a una de las partes inadmisibles en su acción, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar en justicia, tales como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado y la cosa juzgada. Los medios de inadmisión serán regidos por el derecho común.

Art. 63.- Exclusión de la fianza de solvencia judicial. Queda excluida de la Jurisdicción Inmobiliaria la fianza *judicatum solvi*

contra el extranjero transeúnte que sea demandante principal o interviniente voluntario en un proceso.

Art. 64.- Excepción de incompetencia. Toda excepción de incompetencia debe indicar cual es la jurisdicción competente. La decisión que dicte el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria apoderado se impone a las partes.

Art. 65.- Prueba pericial. En caso de que se ordene un peritaje dentro de un proceso judicial ante esta jurisdicción, el juez designará un perito oficial y las partes podrán nombrar, a su costo, los peritos que estimen convenientes, los cuales deben ser juramentados por el tribunal.

Art. 66.- Costas. En todos los procesos judiciales conocidos por ante los tribunales de la jurisdicción Inmobiliaria con excepción del saneamiento, se podrá condenar al pago de las costas a la parte que sucumba, el tribunal apoderado aprueba las mismas de acuerdo con la ley.

Art. 67.- Mora judicial. Una vez el expediente queda en estado de fallo el Tribunal tiene un plazo de sesenta (60) días para dictar sentencia.

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

CAPÍTULO XI PUBLICIDAD Y NOTIFICACIÓN

Art. 68.- Publicidad. Es 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. Las precisiones en lo referente a las medidas de publicidad para cada caso son las establecidas por la vía reglamentaria.

Art. 69.- Publicidad de la mensura. El agrimensor designado, en su carácter de oficial público de la jurisdicción comunicará por escrito con acuse de recibo, previo al inicio de los trabajos de campo, a los colindantes, ocupantes, reclamantes e interesados del inmueble objeto a mensurar.

Art. 70.- Publicidad de las actuaciones. Todas las actuaciones relacionadas con un proceso deben hacerse de conocimiento público por los mecanismos establecidos en esta ley y en la vía reglamentaria.

Art. 71.- Publicidad de las decisiones. Las decisiones deben publicarse dentro de las instalaciones del tribunal apoderado, garantizando su acceso por los medios que se estimen convenientes. Todos los plazos para interponer los recursos relacionados con estas decisiones comienzan a correr a partir de su notificación.

Art. 72.- Publicidad registral. Es la publicidad referida al inmueble, sus titulares y el estado jurídico del mismo.

Art. 73.- Notificaciones. Todas las actuaciones que por la aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

TÍTULO IV RECURSOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Art. 74.- Definición. Es la acción contra un acto administrativo, dictado por los órganos administrativos y técnicos de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como de los que se ejerzan contra las resoluciones administrativas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Art. 75.- Interposición. Cualquier persona que se considere afectada por un acto o resolución puede solicitar la reconsideración e interponer los recursos jerárquico y jurisdiccional.

Art. 76.- Solicitud de reconsideración. Se presenta ante el mismo órgano que dictó el acto o la resolución.

Párrafo I.- El plazo para dicha solicitud es de quince (15) días, contados a partir de la fecha de publicidad de la actuación.

Párrafo II.- El órgano requerido deberá pronunciarse en un plazo de quince (15) días, contados a partir de la fecha de presentación

de la solicitud de reconsideración. Denegada la reconsideración o vencido este plazo sin obtener respuesta, queda habilitado el recurso jerárquico.

Art. 77.- Recurso jerárquico. Se interpone ante el órgano jerárquicamente superior al que dictó el acto o la resolución recurrida, mediante una instancia en revisión.

Párrafo I.- El plazo para interponer el recurso es de quince (15) días, contados a partir de la fecha en que este recurso quedó habilitado.

Párrafo II.- El órgano recurrido deberá pronunciarse dentro del plazo de quince (15) días, contados a partir de la fecha de la presentación de la instancia en revisión. Denegada la revisión o vencido este plazo sin obtener respuesta, queda habilitado el recurso jurisdiccional.

Art. 78.- Recurso jurisdiccional. Se interpone ante el Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente, en función del órgano que dictó el acto o resolución recurrida, mediante instancia motivada y documentada.

Párrafo I.- El plazo para interponer el recurso es de treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que este recurso quedó habilitado.

Párrafo II.- El Tribunal Superior de Tierras deberá decidir dentro del plazo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de presentación de la instancia.

CAPÍTULO II CONTRA DECISIONES JURISDICCIONALES

Art. 79.- De la apelación. Es la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un tribunal de jurisdicción original.

Art. 80.- Competencia. Es competente para conocer del recurso de apelación el Tribunal Superior de Tierras al que correspondiere el Tribunal de Jurisdicción Original que la dictó.

Párrafo I.- El recurso de apelación se interpone ante la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente, mediante declaración por escrito motivado, ya sea personalmente o mediante apoderado. Este recurso se notificará a la contraparte, en caso que la hubiere, en un plazo de diez (10) días.

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

Art. 81.- Plazo. El plazo para interponer el recurso de apelación es de treinta (30) días contado a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil.

CAPÍTULO III DE LA CASACIÓN

Art. 82.- Definición. Es la acción mediante la que se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto.

CAPÍTULO IV DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL

Art. 83.- Definición. Es la acción que sin pretender afectar un derecho o cuestionar el fondo de una decisión de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se interpone para corregir un error puramente material.

Art. 84.- Competencia. Es competente para conocer de esta acción el mismo órgano que generó esta acción.

Art. 85.- Plazo. Los órganos de la jurisdicción inmobiliaria disponen de quince (15) días para conocer la acción. El ejercicio de la presente acción se regula por la vía reglamentaria.

CAPÍTULO V DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE

Art. 86.- Definición. La revisión por causa de fraude es la acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento.

Párrafo I.- Toda persona que se considere fue privada de un derecho, por una sentencia obtenida fraudulentamente puede interponer este recurso por ante el Tribunal Superior de Tierras competente, en un plazo no mayor de un (1) año después de expedido el certificado de título correspondiente.

Párrafo II.- Se puede interponer este recurso a partir de publicada la sentencia y hasta transcurrido un (1) año de la emisión del primer Certificado de Título.

Párrafo III.- 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.

Párrafo IV.- Cuando se emita un título por primera vez el registrador realiza una anotación indicando el plazo de la prescripción para la acción de revisión por causa de fraude.

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

Art. 88.- Notificación. La instancia para conocer de este recurso debe ser notificada previamente, por acto instrumentado por un ministerial de la jurisdicción inmobiliaria, a las personas contra las cuales se dirija el mismo, así como a todo titular de algún derecho, carga o gravamen a que se refiere la sentencia impugnada en relación con el inmueble de que se trate.

Párrafo.- El Abogado del Estado* debe ser notificado por el tribunal apoderado, para que intervenga en el proceso.

* Modificado por la Ley No. 51-07.

TÍTULO V
EL REGISTRO EN LA
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I
EL REGISTRO

Art. 89.- Documentos registrables. Los documentos que se registran en los Registros de Títulos son los siguientes:

Párrafo I.- Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.

Párrafo II.- Los que impongan cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre los mismos.

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

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

Art. 90.- Efectos del registro. El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y ésta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude.

Párrafo I.- El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente.

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

Art. 91.- Certificado de Título. El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo.

Párrafo I.- Los originales del Certificado de Título son custodiados por la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo II.- Sobre el original del Certificado de Título no se registra ninguna inscripción ni anotación salvo las previstas expresamente en la presente ley y la vía reglamentaria.

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

Párrafo IV.- Los aspectos de forma se especifican por la vía reglamentaria.

Art. 92.- Duplicado del Certificado de Título. El duplicado del Certificado de Título es una copia fiel del Certificado de Título.

Párrafo I.- Cuando se trate de un Certificado de Título en copropiedad, se expedirá a cada copropietario un extracto del certificado original.

Párrafo II.- 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.

Párrafo III.- En caso de pérdida o destrucción del duplicado del Certificado de Título, el propietario del 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.

Párrafo IV.- Los aspectos de forma se especifican por la vía reglamentaria.

Art. 93.- Certificación de registro de derechos reales accesorios. A los titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales registradas se les entrega una copia del documento probatorio del derecho con la certificación de inscripción en el Registro de Títulos.

Art. 94.- Certificaciones de registro de acreedores. Los derechos reales accesorios, las cargas y gravámenes se acreditan mediante certificaciones de registro de acreedores emitidas por el Registro de Títulos. Estas certificaciones tienen fuerza ejecutoria y validez probatoria por ante todos los tribunales de la República Dominicana durante el plazo de vigencia de las mismas, excepto cuando se demuestre que son contrarias a la realidad del Registro.

Art. 95.- Discrepancia entre el Certificado de Título Original y el Duplicado. En caso de existir alguna discrepancia entre el Certificado de Título y el Duplicado, prevalece el Certificado de Título Original.

Art. 96.- Función calificadora. En los actos posteriores al primer registro, corresponde al Registro de Títulos examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, de conformidad a lo establecido en la vía reglamentaria.

Párrafo.- En lo que se refiere a las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria el Registro de Títulos sólo está facultado para calificar aspectos de forma.

Art. 97.- Inscripciones y anotaciones. Las inscripciones y anotaciones se producen a pedimento expreso de parte interesada. Cuando la anotación se produzca a pedimento de uno de los órganos que conforman la Jurisdicción Inmobiliaria, el Registrador procederá a realizarla.

Párrafo I.- Las inscripciones producto del saneamiento o de la transmisión o modificación de derechos registrados deberán estar respaldadas por un plano aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.*

* Modificado por la Ley No. 51-07.

Párrafo II.- Para la transmisión o modificación de los derechos registrados hasta la entrada en vigencia de la presente ley se efectuará un diagnóstico catastral. Si el diagnóstico de la mensura catastral establece la necesidad de la actualización del plano, se procederá en consecuencia.

Párrafo III.- Cuando un inmueble sea objeto de expropiación por el Estado Dominicano el Registrador de Título respectivo no procederá a registrar la transmisión de ningún derecho sobre dicho inmueble hasta que se haya demostrado que el titular del derecho registrado ha percibido del Estado Dominicano la totalidad del importe correspondiente a dicha expropiación.

Art. 98.- Bloqueo registral. La venta condicional de inmuebles se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, esta inscripción genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición. La declaración de bien de familia de un inmueble se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, generando un bloqueo registral que impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble.

Art. 99.- Rectificación de registros. El Registrador de Títulos podrá rectificar de oficio un error puramente material. Esta rectificación debe ser notificada a requerimiento de dicho funcionario a los titulares y a quienes puedan verse afectados por la misma.

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

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

CAPÍTULO II LOS CONDOMINIOS

Art. 100.- Definición de condominio. Es el derecho en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, se establecen como

propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes.

Párrafo I.- El terreno es esencialmente común y proindiviso de todos los condómines.

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

Párrafo III.- Las construcciones en proceso pueden ser sometidas al régimen de condominio. Sin embargo, a los fines de financiamiento el propietario y la entidad financiera, podrán inscribir con el registro de la hipoteca correspondiente su decisión de someter el inmueble al régimen de condominio una vez que la construcción esté terminada y se hayan cumplido los requisitos y formalidades establecidos por la ley.

Párrafo IV.- No se puede constituir condominios sobre inmuebles o unidades ya incorporadas a este régimen;

Párrafo V.- No se pueden constituir condominios sobre terrenos amparados en constancias anotadas;

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

Párrafo VII.- Para cada condómine se emitirá un Certificado de Título que identifique la unidad exclusiva, la participación sobre las partes comunes y el terreno, y el número de votos que le corresponde a cada titular en las asambleas de condómines.

Párrafo VIII.- Se emitirá un Certificado de Título 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.

Párrafo IX.- 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.

Párrafo X.- Los procedimientos y condiciones para la aplicación del presente artículo se establecerán por vía reglamentaria.

Art. 101.- Registro del condominio. El condominio queda constituido, una vez inscrito en el Registro de Títulos correspondiente.

Art. 102.- Competencia para asuntos jurisdiccionales. El Tribunal de Jurisdicción Original es el competente para conocer de todos los asuntos que se susciten en virtud de la ley de Condominios relacionados con los derechos, cargas y gravámenes registrados, salvo excepciones previstas en esta ley.

CAPÍTULO III PUBLICIDAD REGISTRAL

Art. 103.- Publicidad de la información. La información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo aquel interesado en conocer el estado jurídico de un inmueble. La publicidad registral implica informes, certificaciones y consultas. Las precisiones al respecto son establecidas por la vía reglamentaria.

Art. 104.- Certificaciones. El estado jurídico de un inmueble se acredita por las certificaciones que emite el Registrador de Títulos. Sólo pueden expedirse certificaciones a solicitud del propietario o los propietarios del inmueble y a solicitud de jueces, Abogado del Estado*, representantes del Ministerio Público y de titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales.

Art. 105.- Certificación con reserva de prioridad. A fin de garantizar un negocio jurídico sobre un inmueble registrado, el o los propietarios, los jueces, el Abogado del Estado*, el Ministerio Público en ejercicio de sus funciones y todo poseedor de un derecho

* Modificado por la Ley No. 51-07.

susceptible de ser registrado, pueden solicitar una certificación del estado jurídico del inmueble con reserva de prioridad. Dicha certificación tiene una vigencia no mayor de quince (15) días.

Párrafo I.- Emitida la certificación y mientras esté vigente la misma, el estado jurídico informado no podrá ser modificado por una causa diferente a la que dio origen a la reserva de prioridad.

Párrafo II.- La solicitud de certificación debe indicar la operación a realizar y el bloqueo registral sólo protege dicho negocio.

Párrafo III.- Vencido el plazo de vigencia de la certificación, sin que se hubiese inscrito la operación para la que fue solicitada, se procede a la inscripción o anotación de todos los derechos, cargas y gravámenes que hubiesen sido bloqueados por ésta, en el mismo orden de prioridad en que ingresaron a la Oficina de Registro de Títulos.

Párrafo IV.- La vigencia de la certificación no impide la inscripción con carácter provisorio de derechos, cargas y gravámenes, las que caducan o se convierten en definitivas, según corresponda, al final del plazo de la vigencia de la misma.

Párrafo V.- Todas las precisiones con relación a estas certificaciones, están establecidas por la vía reglamentaria.

CAPÍTULO IV INMUEBLES DEL DOMINIO PÚBLICO

Art. 106.- Definición. Son todos aquellos inmuebles destinados al uso público y consagrado como “dominio público” por el Código Civil, las leyes y disposiciones administrativas. En las urbanizaciones y lotificaciones, las calles, zonas verdes y demás espacios destinados al uso público quedan consagrados al dominio público con el registro de los planos.

Párrafo I.- No es necesario emitir Certificados de Título sobre los inmuebles destinados al dominio público.

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

Párrafo III.- Corresponde al Estado la tutela, administración, conservación y protección del dominio público.

Art. 107.- Desafectación del dominio público. La desafectación del dominio público se hace exclusivamente por ley y tiene como objeto declarar el inmueble como dominio privado del Estado y ponerlo dentro del comercio.

TÍTULO VI MODIFICACIONES PARCELARIAS

CAPÍTULO I OPERACIONES DE MENSURAS CATASTRALES

Art. 108.- (Modificado por el artículo 5 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Régimen de mensuras. 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 Catastrales.

Párrafo I.- 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.

Párrafo II.- (Modificado por el artículo 5 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) 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 General de Mensuras Catastrales y a solicitud de los tribunales de tierras y por el Abogado del Estado.

Párrafo III.- La actualización de la mensura catastral de inmuebles registrados se puede hacer a solicitud del propietario.

Párrafo IV.- Las edificaciones que estén avalados por planos debidamente aprobados por los organismos competentes no necesitan levantamiento parcelario.

Art. 109.- (Modificado por el artículo 6 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Designación catastral. Los inmuebles se identifican mediante una designación catastral que es otorgada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales*. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales* es quien define el formato y la asignación de la designación catastral.

Art. 110.- (Modificado por el artículo 6 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Profesionales habilitados. 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 Catastrales*.

Art. 111.- Procedimiento. La tramitación y aprobación de los actos de levantamiento parcelario se hacen en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* territorialmente competente.

Párrafo I.- (Modificado por el artículo 7 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) El trámite se inicia ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales*, que mediante autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público para el acto solicitado.

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

Párrafo III.- En los casos de impugnación se seguirá el procedimiento establecido en los recursos contra actuaciones administrativas previstos en la presente ley.

Art. 112.- Contrato de mensura catastral. Los conflictos derivados del contrato de mensura son de la competencia de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

* Modificado por la Ley No. 51-07.

TÍTULO VII INFRACCIONES EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I INFRACCIONES

Art. 113.- Infracciones en materia inmobiliaria. Las infracciones que se pueden cometer en la Jurisdicción Inmobiliaria son las mismas contempladas en el derecho común y conllevan las mismas sanciones.

Art. 114.- Particularidades de las infracciones en materia inmobiliaria. En lo referente a las siguientes infracciones deben contemplarse, además de las características establecidas en el derecho común, las particularidades precisadas en relación con el carácter de especialidad de la Jurisdicción Inmobiliaria.

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

Párrafo II.- Perjurio. En lo que se refiere al perjurio incluye además, las declaraciones falsas prestadas bajo la fe del juramento a los registradores de títulos, y a los agrimensores cuando están investidos del carácter de oficial público.

Párrafo III.- Obstaculización de los trabajos de mensura. Cualquier persona que voluntariamente se niegue a proporcionar a los agrimensores que lleven a cabo una mensura catastral, los informes que les deben ser dados de acuerdo con esta ley y sus reglamentos, o que altere dichos informes o que en alguna forma impida u obstaculice los trabajos de mensura, o que destruya o remueva los avisos de mensura o los hitos colocados sobre el terreno, se castiga con una multa equivalente de veinticinco por ciento (25%) a cinco (5) veces el salario mínimo del sector público o prisión correccional de un (1) mes a dos (2) años, o ambas penas a la vez.

Párrafo IV.- Obstaculización de medidas de publicidad. Cualquier persona que voluntariamente destruya o impida la publicación de decisiones y/o resoluciones en las instalaciones de los tribunales de

la Jurisdicción Inmobiliaria, se castiga con una multa equivalente de veinticinco por ciento (25%) a cinco (5) veces el salario mínimo del sector público o prisión correccional de un (1) mes a dos (2) años, o ambas penas a la vez. El tribunal competente es el tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria en el que se ejecute el hecho.

TÍTULO VIII DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I GENERALES

Art. 115.- Tribunales superiores de tierras. Se crean los siguientes tribunales superiores de tierras:

- 1) Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central;
- 2) Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte;
- 3) Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste;
- 4) Tribunal Superior de Tierras del Departamento Sur;
- 5) Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

Párrafo.- Las provincias comprendidas dentro de la jurisdicción de un tribunal superior de tierras serán definidas por la Suprema Corte de Justicia por vía reglamentaria.

Art. 116.- Régimen disciplinario. Es el conjunto de medidas correctivas y sancionadoras que administran los órganos de ésta jurisdicción sobre sus funcionarios, relacionadas con el ámbito de acción de la misma, así como de las normas y criterios éticos atinentes al ejercicio público judicial, de conformidad con lo establecido por la vía reglamentaria, a tales fines. Los agrimensores y otros oficiales públicos al ejecutar trabajos en el ámbito de la Jurisdicción Inmobiliaria, bajo dependencia o supervisión de los órganos de la misma, son pasibles de las sanciones disciplinarias, que se aplicarán conforme al reglamento que las rija.

Art. 117.- Tasas por servicios. La Suprema Corte de Justicia establecerá las tasas por los servicios que preste la Jurisdicción

Inmobiliaria y éstas serán fijadas por la vía reglamentaria. La recaudación que se obtenga será utilizada exclusivamente para el mantenimiento y la sostenibilidad de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Art. 118.- Contradicción en levantamiento. En los casos en que hubiera contradicción entre dos o más actos de levantamiento parcelario relativos a la misma porción de terreno primará aquel que haya sido ejecutado de conformidad con los principios y disposiciones de la presente ley y sus reglamentos.

Art. 119.- Variación de la superficie. La variación de la superficie producto de un levantamiento parcelario más preciso no da derecho a reclamo por la diferencia, salvo lo previsto en el Código Civil.

Art. 120.- Caducidad de las concesiones. A partir de la promulgación de la presente ley caducan todas las concesiones de prioridad otorgadas salvo aquellas en las que la mensura catastral esté en ejecución. Para este último caso el agrimensor tiene un plazo de noventa (90) días para presentar los trabajos de mensura a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales*.

Art. 121.- Referencia a duplicados. Toda referencia que se haga a duplicados de acreedores o titulares de derechos reales accesorios, cargas y gravámenes en leyes y normas vigentes en la República Dominicana, deben interpretarse como que se refieren a las certificaciones de registro de acreedores establecidas en el artículo referente a las certificaciones de registro de acreedores de la presente ley.

CAPÍTULO II SOBRE LOS REGLAMENTOS

Art. 122.- Facultad reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia. La Suprema Corte de Justicia queda facultada para dictar los reglamentos y normas complementarias requeridos para la aplicación y desarrollo de las previsiones contenidas en la presente

* Modificado por la Ley No. 51-07.

ley y dictará dentro de los ciento ochenta (180) días después de promulgada y publicada los reglamentos y normas requeridos.

CAPÍTULO III DEROGACIONES

Artículo 123.- (Modificado por la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416). La presente ley deroga expresamente la Ley No.1542, del 11 de octubre de 1947, de Registro de Tierras (G. O. No.6707, del 7 de noviembre de 1947), y sus modificaciones, excepto en lo que se refiere a impuestos, que seguirán vigentes hasta que la autoridad competente dicte las normas que las sustituyan, así como también modifica toda ley anterior o parte de ley, disposición o decreto que le sea contrario.

Asimismo, deroga expresamente:

- La Ley No.267-98, del 22 de julio de 1998, que divide en cuatro departamentos el Tribunal Superior de Tierras (G. O. No.9991, del 25 julio de 1998);
- La Ley No.203-01, del 31 de diciembre del 2001, que crea una Cámara del Tribunal Superior de Tierras, en el Departamento Nordeste;
- La Ley No.404, del 5 de octubre de 1972, que rige las construcciones de un solo piso que sean propiedad común dividida por paredes o tabiques divisorios (G. O. No. 9278, del 18 de octubre de 1972);
- Los Artículos 23 y 34 de la Ley No. 5038, del 21 de noviembre de 1958, que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos (G. O. No. 8308, del 29 de noviembre de 1958);
- Los Artículos 12 y 16 de la Ley No. 344, del 29 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las Comunes (G. O. No. 5951, del 31 de julio de 1943), modificada por Ley No.700, del 31 de julio de 1974; la

Ley No. 486, del 11 de noviembre de 1964, y la Ley No. 670, del 17 de marzo de 1965.

CAPÍTULO IV MODIFICACIONES

Art. 124.- La presente ley modifica los artículos Nos. 1, 2, 3, 10, 19, 20, 24 y 33 de la Ley No. 5038, del 21 de noviembre de 1958, que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos (G. O. No. 8308 del 29 de noviembre de 1958), los que quedarán redactados como sigue:

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

“Art. 2.- Para disfrutar del régimen de condominio que establece esta ley, los sectores en que esté dividido el inmueble deberán tener salida directa a la vía pública o por un paso común que los haga aprovechables de manera independiente.”

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

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

“Art. 19.- La o las personas que desean afectar al presente régimen de condominio un inmueble, deberán registrar de acuerdo con la ley de Registro Inmobiliario sus derechos en relación con el inmueble.”

“Art. 20.- La solicitud de registro será acompañada por el reglamento de copropiedad y un plano de división en condominio del inmueble.”

“Art. 24.- Se expedirá un Certificado de Título por cada unidad de Condominio en que se haya dividido el inmueble.”

“Art. 33.- La comprobación de los avances garantizados por el privilegio establecidos en el artículo 18 y la fijación de las cuotas contributivas no pagadas, serán hechas por la asamblea de los condómines, mediante declaración preparada por el administrador, con los detalles y comprobantes correspondientes. El administrador lo comunicará por acto de alguacil al o a los condómines deudores.

“Párrafo.- La copia del acta, certificada por el Administrador y legalizada por un notario constituirá título suficiente para inscribir el privilegio.”

Art. 125.- Se modifica el artículo 3 de la ley No. 596, del 31 de octubre de 1941, ley que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles (G. O. No. 5665, del 8 de noviembre de 1941), el que quedará redactado como sigue:

“Art. 3.- Se establece el registro de ventas condicionales en los Registros de Títulos. El registro de dicha venta genera un bloqueo registral del inmueble, de conformidad con lo previsto en la presente ley de Venta Condicional de Inmuebles.”

Art. 126.- Se modifica el artículo 12 de la ley No. 1024, del 24 de octubre de 1928 (G. O. No. 4025, de 1928); modificada por la ley No.5610, del 25 de agosto de 1961, para que rija de la manera siguiente:

“Art. 12.- A los treinta (30) días siguientes de la sentencia de homologación, esta se transcribirá en la oficina del Conservador

de Hipotecas del Distrito donde se encuentre el inmueble. Si se tratare de terrenos registrados conforme a la ley de Registro Inmobiliario, la sentencia será registrada en la Oficina de Registro de Títulos correspondiente, generando sobre el inmueble un bloqueo registral de conformidad con lo dispuesto en esta ley de Bien de Familia.

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

Art. 127.- Se modifica el artículo 2 de la ley No. 344, del 29 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las Comunes (G. O. No. 5951, del 31 de julio de 1943, modificada por Ley No. 700, del 31 de julio de 1974, ley No. 486, del 11 de noviembre de 1964, y ley No. 670, del 17 de marzo de 1965) y de la misma ley, que queda redactado de la siguiente forma:

“Art. 2.- En caso de que no se llegue a un acuerdo sobre el valor de la propiedad que deba ser adquirida, el Estado, los municipios, o las partes perjudicadas en ausencia de acción del Estado, o el Distrito Nacional por medio de sus representantes, debidamente autorizados, dirigen una instancia al juez de primera instancia competente o al tribunal de jurisdicción original, según el caso, solicitando la expropiación de la misma y la fijación del precio correspondiente. En caso de que la expropiación afecte una parte del inmueble se debe acompañar a la instancia, el plano de subdivisión correspondiente donde se determine e identifique la parte expropiada; dicho plano debe ser aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y la parcela resultante no se registrará en la oficina de Registro de Títulos hasta tanto el juez interviniente no ordene su registro. Una vez iniciado el proceso judicial por ante el tribunal inmobiliario, el juez debe*

* Modificado por la Ley No. 51-07.

ordenar la inscripción del proceso de expropiación en el registro complementario del inmueble.

Párrafo.- *Una vez que la sentencia sea irrevocable, el juez interviniente debe ordenar el registro del o los inmuebles a nombre de quien corresponda.”*

TÍTULO IX DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 128.- Los casos que se encuentren inactivos en los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, por falta de interés de las partes, cuya última acción procesal se haya producido en un período igual o superior a tres años, contados a partir de la fecha de promulgación y publicación de la presente ley, tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para ser activados por los interesados de acuerdo a las vías procesales establecidas en la presente ley y sus reglamentos, de lo contrario caducarán de pleno derecho y serán archivados de forma definitiva.

Este plazo puede ser ampliado por disposición de la Suprema Corte de Justicia por un período no mayor de ciento ochenta (180) días.

Art. 129.- A partir de la promulgación y publicación de la presente ley se prohíbe la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio. La Suprema Corte de Justicia determinará el proceso de titulación de los mismos, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Art. 130.- Pueden aplicarse sobre inmuebles registrados las características y principios del proceso de saneamiento para depurar los derechos amparados en Constancias Anotadas. La Suprema Corte de Justicia reglamenta las condiciones de ejecución

del presente artículo. Sin embargo el derecho ya establecido irrevocablemente no será desconocido por causa alguna.

Párrafo.- Para los fines de aplicación de la presente ley se considera el deslinde como un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Art. 131.- La presente ley entrará en vigencia plena en un plazo no mayor de dos (2) años a partir de su promulgación y publicación. Dentro de este período la Suprema Corte de Justicia podrá disponer la entrada en vigencia parcial y progresiva de la misma.

Art. 132.- El Abogado del Estado. A partir de la puesta en vigencia de esta ley las funciones del Abogado del Estado serán asumidas por la Comisión Inmobiliaria* dentro de los ciento ochenta días (180) de la promulgación y publicación de la presente ley.

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de octubre del año dos mil cuatro; años 161° de la Independencia y 142° de la Restauración.

(FDOS) Alfredo Pacheco Osoria, Presidente; Nemencia de la Cruz Abad, Secretaria y Néstor Julio Cruz Pichardo, Secretario ad-hoc.

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de febrero del año dos mil cinco (2005); años 161° de la Independencia y 142° de la Restauración.

Andrés Bautista García
Presidente

Melania Salvador de Jiménez
Secretaria

Ramiro Espino Fermín
Secretario Ad-Hoc

* Modificado por la Ley No. 51-07.

LEONEL FERNÁNDEZ
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la Constitución de la República.

PROMULGO la presente Ley y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

Dada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil cinco (2005); años 162° de la Independencia y 143° de la Restauración.

LEONEL FERNÁNDEZ

LEY No. 51-07
DEL 23 ABRIL DE 2007, G. O. No. 10416
QUE MODIFICA VARIOS ARTÍCULOS DE LA
LEY No. 108-05, DE REGISTRO INMOBILIARIO
Y RESTABLECE LAS DISPOSICIONES DE LA
LEY No. 317 SOBRE EL CATASTRO NACIONAL

LEY No. 51-07

DEL 23 ABRIL DE 2007, G. O. No. 10416

QUE MODIFICA VARIOS ARTÍCULOS DE LA LEY No. 108-05,
DE REGISTRO INMOBILIARIO Y RESTABLECE
LAS DISPOSICIONES DE LA LEY No. 317
SOBRE EL CATASTRO NACIONAL



EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Ley No. 51-07

CONSIDERANDO: Que en nuestro sistema jurídico ha prevalecido a través de los tiempos el principio de que el Estado dominicano es el propietario originario de todos los terrenos, de modo que se registran a su nombre aquéllos sobre los cuales nadie pueda probar derecho de propiedad alguno;

CONSIDERANDO: Que el desarrollo inmobiliario de la República Dominicana, incrementado sustancialmente en los últimos años, requiere de mecanismos que garanticen los derechos del Estado dominicano como propietario real y eventual de terrenos que protejan los derechos registrados de los particulares sobre éstos, que hagan efectivas y ejecuten, las decisiones o sentencias de la jurisdicción inmobiliaria que así lo ameriten, recayendo estas responsabilidades sobre el Abogado del Estado;

CONSIDERANDO: Que se hace necesario, para una mayor eficacia, que el Abogado del Estado se convierta en el ejecutor de

todas las sentencias, atinentes a inmuebles registrados, dictadas por los tribunales competentes y que impliquen el otorgamiento de la fuerza pública;

CONSIDERANDO: Que el Estado dominicano ha sentado, a través del Código Procesal Penal (Ley No. 76-02, del 19 de julio de 2002) y el Estatuto del Ministerio Público (Ley No. 78-03, del 15 de abril de 2003), como una premisa fundamental para su política criminal, la obligatoriedad de separar las funciones de persecución, que corresponde exclusivamente al Ministerio Público, de la función de juzgar que corresponde al Poder Judicial;

CONSIDERANDO: Que la Dirección General del Catastro Nacional, fue creada como una entidad de derecho público, dependiente de la Secretaría de Estado de Finanzas, que por la Ley No. 317, del 14 de junio de 1968, tiene como objetivo fundamental realizar un inventario de todos los bienes inmuebles del país que refleje las características físicas, descriptivas, jurídicas y económicas de dichos inmuebles;

CONSIDERANDO: Que la Dirección General del Catastro Nacional ha sido una institución técnica vital para la formulación y ejecución de los planes de desarrollo del Poder Ejecutivo y por demás un auxiliar fundamental, de la cual no puede prescindir el Poder Ejecutivo para el cobro de los impuestos por concepto de transferencia de bienes inmobiliarios, cobro del IVSS e impuestos sucesorales;

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General ha prestado servicios valuatorios y cartográficos a una determinada cantidad de instituciones dependientes del Poder Ejecutivo, entre las cuales se puede citar: la Administración de Bienes Nacionales, el Consejo Estatal del Azúcar, el Instituto Agrario Dominicano, la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, la Secretaría de Estado de Agricultura, el Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones, la Dirección de Contabilidad Gubernamental, el Instituto Nacional de la Vivienda, la Dirección General de Impuestos Internos, entre otras;

CONSIDERANDO: Que para el desarrollo y progreso del país, es absolutamente necesario que el Poder Ejecutivo cuente con un catastro bien organizado de los bienes inmobiliarios, que permita en forma rápida la obtención de datos económicos, descriptivos y estadísticos relativos a los mismos;

CONSIDERANDO: Que el Estado dominicano consciente de la indispensable existencia del Catastro Nacional y su necesaria actualización tecnológica suscribió un contrato de préstamo con el Banco Español de Crédito, S. H., en fecha 15 de enero del año 1999, destinado a financiar el contrato comercial entre la Sociedad Española CIMSA/IGHIE y la Dirección General del Catastro Nacional, para establecer el proyecto “Sistema de Información Catastral SIC (fase I)”, con los objetivos siguientes:

- a) Automatizar las informaciones catastrales;
- b) Potenciar el carácter fiscal del Catastro Nacional;
- c) Mejorar los procedimientos catastrales y proporcionar un mejor servicio a los ciudadanos;
- d) Dotar al Catastro Nacional de un sistema que permita la actualización automática de los datos catastrales, para agilizar los proyectos de desarrollo del Estado dominicano;

CONSIDERANDO: Que el Artículo 55, Acápito 3, de la Constitución de la República le reserva al Presidente de la República la facultad de velar por la buena recaudación y la fiel inversión de las rentas nacionales, función que no podrá cumplir eficientemente sin contar con la Dirección General del Catastro Nacional;

CONSIDERANDO: Que mediante la Ley No.288-04, del 28 de septiembre del 2004, se redujo el impuesto por transferencia de inmueble de un cuatro por ciento (4%) a un tres por ciento (3%), para favorecer el flujo de transferencia de propiedad en cuanto a bienes inmuebles se refiere;

CONSIDERANDO: Que mediante la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, el legislador creó un

nuevo impuesto que se adiciona al ya existente del tres por ciento (3%) y que está contenido en el Párrafo III del Artículo 42 de dicha ley, consistente en el pago de un dos por ciento (2%) del valor del inmueble del cual se emita título de propiedad;

CONSIDERANDO: Que esa contribución prevista en el Párrafo III, del Artículo 42 de la citada Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario, viene a ser un retroceso con respecto de lo que se había logrado anteriormente con la Ley No.288-04, del 28 de septiembre de 2004;

CONSIDERANDO: Que la Reforma Fiscal consagrada por la referida Ley No.288-04, perseguía facilitar el acceso a la transferencia de propiedad inmobiliaria, transparentando así los patrimonios.

VISTA: La Constitución de la República, en sus Artículos 4 y 55 acápite;

VISTA: La Ley No. 108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario;

VISTA: La Ley No. 288-04, del 28 de septiembre del 2004, sobre Reforma Fiscal;

VISTA: La Ley No. 317, del 14 de junio del 1968, sobre Catastro Nacional;

VISTA: La Ley No. 78-03, del 15 de abril del 2003, que aprueba el Estatuto del Ministerio Público;

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

ARTÍCULO 1.- Se modifica el Artículo 2 de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que rija del modo siguiente:

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

Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original; Dirección Nacional de Registro de Títulos; Dirección Nacional de Mensuras Catastrales”.

ARTÍCULO 2.- Se modifica el Capítulo IV del Título II, con sus Artículos 11 y 12, de la Ley No. 108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su texto sea como sigue:

**“CAPÍTULO IV
EL ABOGADO DEL ESTADO”**

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

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

“11.2.- Cuando deba participar el Abogado del Estado en un procedimiento o en el ejercicio de sus funciones, éste podrá ser representado por sus adjuntos, quienes deben reunir las mismas condiciones requeridas para el titular.

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

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

“12.1.- El Abogado del Estado es competente para someter ante la jurisdicción que corresponda a los autores de las infracciones castigadas por la ley para que se le impongan, si procede, las sanciones establecidas.

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

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

“12.4.- Emite su opinión en el proceso de saneamiento.

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

ARTÍCULO 3.- Se modifica el Capítulo VI del Título II, con sus Artículos 15, 16 y 17 de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su texto sea como sigue:

“CAPÍTULO VI

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES”

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

“Párrafo I.- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano que ofrece el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de mensuras catastrales; el lugar de su sede y sus funciones son establecidos por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

“Párrafo II.- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales está a cargo de un Director Nacional que será nombrado por la Suprema Corte de Justicia.”

“Artículo 16.-Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales. Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y su función es velar por la correcta aplicación de esta ley y del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

“Párrafo I.- La composición y competencia territorial de este órgano y sus funciones son determinadas por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

“Párrafo II.- Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales están a cargo de un Director Regional de Mensuras Catastrales.”

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

ARTÍCULO 4.- Se modifican los Artículos 41 y 42 de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su contenido sea el siguiente:

“Artículo 41.-Inmuebles que se adjudiquen por primera vez. Los inmuebles situados en el territorio de la República Dominicana, que se adjudiquen por primera vez en la Jurisdicción Inmobiliaria, de acuerdo a las disposiciones de la presente ley, deberán pagar una contribución especial.

“Párrafo I.- Son contribuyentes los poseedores a título de dueño o quienes los representen a su nombre, contemplados en el Título III, Capítulo I, de la presente ley, bajo el proceso de saneamiento.

“Párrafo II.- La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo está constituida por la valuación fiscal de los inmuebles, determinada de conformidad con la certificación de avalúo que emita la Dirección General del Catastro Nacional.

“Párrafo III.- La contribución a pagar es del cero punto cinco por ciento (0.5%), y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.

“Párrafo IV.- El pago de la contribución especial es efectuado por el reclamante, o quien lo represente a su nombre, depositando

en el banco del Estado habilitado el importe correspondiente. El juez que interviene en la causa no procederá a adjudicar ningún derecho sobre el inmueble reclamado sino hasta cuando se haya demostrado que el pago de la contribución especial ha sido efectuado.

“Párrafo V.- *Quedan exentos de la contribución especial de este artículo:*

- a) *Los inmuebles que se adjudiquen a favor del Estado dominicano;*
- b) *Los inmuebles que se adjudiquen a favor de instituciones benéficas;*
- c) *Los inmuebles 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.”*

“Artículo 42.- *Cada vez que se emita un nuevo certificado de título producto de la transmisión de derechos reales, debe pagarse una contribución especial.*

“Párrafo I.- *Son contribuyentes los propietarios o adquirentes, o quienes los representen a su nombre, que contempla el Título V, Capítulo I, de la presente ley.*

“Párrafo II.- *La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo, es la siguiente:*

- a) *Para inmuebles urbanos edificados destinados a viviendas, y para inmuebles urbanos no edificados, la base imponible la constituye 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 les 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 del Catastro Nacional.

“Párrafo III.- *La contribución a pagar es de cinco mil pesos oro dominicanos (RD\$5,000.00) ajustados por inflación y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.*

“Párrafo IV.- *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 V.- *El registrador de títulos 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.”*

“Párrafo VI.- *Quedan exentos de la contribución especial de este artículo:*

- a) Los inmuebles que se transmitan a favor del Estado dominicano;*
- b) Los inmuebles que se transmitan a favor de las instituciones benéficas;*
- c) Los inmuebles que se transmitan a favor de las organizaciones religiosas;*
- d) Los solares urbanos edificados destinados a viviendas, que se encuentren exentos del pago conforme a la Ley No. 18-88, del 5 de febrero de 1988.”*

ARTÍCULO 5.- Se modifican la parte capital del Artículo 108, así como el Párrafo II de dicho artículo, de la Ley No.108-05, del 23 de

marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que rija como sigue:

“Artículo 108.-Régimen de mensuras. *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 Catastrales.”*

“Párrafo II.- *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 General de Mensuras Catastrales y a solicitud de los tribunales de tierras y por el Abogado del Estado.”*

ARTÍCULO 6.- Se modifican los Artículos 109 y 110 de la Ley No. 108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su contenido sea el siguiente:

“Artículo 109.-Designación catastral. *Los inmuebles se identifican mediante una designación catastral que es otorgada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es quien define el formato y la asignación de la designación catastral.”*

“Artículo 110.-Profesionales habilitados. *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 Catastrales.”*

ARTÍCULO 7.- Se modifica el Párrafo I del Artículo 111 de la Ley No. 108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su contenido sea el siguiente:

“Artículo 111.-

“Párrafo I.- *El trámite se inicia ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, que mediante autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público para el acto solicitado.”*

ARTÍCULO 8.- Queda derogada la parte in-fine del Artículo 123 de la Ley No. 108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su contenido sólo sea el siguiente:

“Artículo 123.- La presente ley deroga expresamente la Ley No.1542, del 11 de octubre de 1947, de Registro de Tierras (G. O. No.6707, del 7 de noviembre de 1947), y sus modificaciones, excepto en lo que se refiere a impuestos, que seguirán vigentes hasta que la autoridad competente dicte las normas que las sustituyan, así como también modifica toda ley anterior o parte de ley, disposición o decreto que le sea contrario.”

Asimismo, deroga expresamente:

- *La Ley No.267-98, del 22 de julio de 1998, que divide en cuatro departamentos el Tribunal Superior de Tierras (G. O. No.9991, del 25 julio de 1998);*
- *La Ley No.203-01, del 31 de diciembre del 2001, que crea una Cámara del Tribunal Superior de Tierras, en el Departamento Nordeste;*
- *La Ley No.404, del 5 de octubre de 1972, que rige las construcciones de un solo piso que sean propiedad común dividida por paredes o tabiques divisorios (G. O. No. 9278, del 18 de octubre de 1972);*
- *Los Artículos 23 y 34 de la Ley No. 5038, del 21 de noviembre de 1958, que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos (G. O. No. 8308, del 29 de noviembre de 1958);*
- *Los Artículos 12 y 16 de la Ley No. 344, del 29 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las Comunes (G. O. No. 5951, del 31 de julio de 1943), modificada por Ley No.700, del 31 de julio de 1974; la Ley No.486, del 11 de noviembre de 1964, y la Ley No. 670, del 17 de marzo de 1965.*

ARTÍCULO 9.- Quedan restablecidas las disposiciones de la Ley No. 317, del 14 de junio de 1968, sobre el Catastro Nacional y en

consecuencia nuevamente adquiere dicha ley toda su vigencia y autoridad, por entenderse que la Dirección General del Catastro Nacional tiene funciones diferentes a la Dirección General de Mensuras Catastrales.

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los trece días del mes de marzo del año dos mil siete; años 164 de la Independencia y 144 de la Restauración.

Julio César Valentín Jiminián

Presidente

María Cleofia Sánchez Lora

Secretaria

Teodoro Ursino Reyes

Secretario

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de abril del año dos mil siete (2007); años 164 de la Independencia y 144 de la Restauración.

Reinaldo Pared Pérez

Presidente

Diego Aquino Acosta Rojas

Secretario

Dionis A. Sánchez Carrasco

Secretario Ad-Hoc.

LEONEL FERNÁNDEZ

Presidente de la República Dominicana

LEY NO. 51-07

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la Constitución de la República.

PROMULGO la presente Ley y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de abril del año dos mil siete (2007); años 163 de la Independencia y 144 de la Restauración.

LEONEL FERNÁNDEZ

**REGLAMENTO GENERAL DE
REGISTROS DE TÍTULOS**
MODIFICADO POR RESOLUCIÓN No. 1737,
DEL 12 DE JULIO DE 2007

ÍNDICE

TÍTULO I

GENERALIDADES

OBJETO DE ESTA REGLAMENTACIÓN	89
Denominación.....	89
Objeto.....	89

TÍTULO II

DE LOS ÓRGANOS DE APLICACIÓN

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN	89
----------------------------	----

Alcance	90
---------------	----

CAPÍTULO II

DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE

TÍTULOS.....	90
--------------	----

Definición	90
------------------	----

Funciones de la Dirección Nacional de Registro de Títulos	90
---	----

Dependencias.....	91
-------------------	----

Del Director Nacional de Registro de Títulos	91
--	----

Requisitos para ser Director Nacional de Registro de Títulos.....	92
---	----

Funciones del Director Nacional de Registro de Títulos.....	92
---	----

CAPÍTULO III

DE LOS REGISTROS DE TÍTULOS	94
-----------------------------------	----

Definición	94
------------------	----

Organización.....	94
-------------------	----

Funciones de los Registros de Títulos	96
---	----

Vinculación con los Tribunales Superiores de Tierras	97
De los Registradores de Títulos	97
Requisitos para ser Registrador de Títulos	97
Funciones de los Registradores de Títulos	98
De los Subregistradores de Títulos.....	100
Requisitos para ser Subregistrador de Títulos	100

CAPÍTULO IV

UNIDAD DE AUDITORIA REGISTRAL	100
--	------------

TÍTULO III

DEL REGISTRO EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I

BASE DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO	101
--	------------

Base del Sistema Registral.....	101
Mejoras	102
Rogación.....	102
Tracto Sucesivo.....	103
Prioridad	103
Legitimidad para Disponer	104

CAPÍTULO II

DE LOS DOCUMENTOS EJECUTABLES.....	104
---	------------

Actos y Documentos Ejecutables	104
Requisitos de Forma de los documentos que sustentan la actuación.....	104
Requisitos de Fondo de los documentos que sustentan la actuación.....	105
Desglose de Documentos.....	107

CAPÍTULO III	
DE LA RECEPCIÓN DE LAS ACTUACIONES	108
Definición	108
CAPÍTULO IV	
DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA	109
Definición	109
Ámbito de Aplicación.....	109
Carácter.....	110
Facultades que comprende la Función Calificadora.....	110
Calificación de Actos Emanados de Autoridad Judicial	111
Vicios de Forma Sustanciales	111
Expedientes con Irregularidades o Defectos Subsanales	112
Resultado de la Función Calificadora	113
Rechazo Definitivo de la Documentación	113
Ejecución.....	114
Inejecución del Expediente	114
CAPÍTULO V	
DEL CERTIFICADO DE TÍTULO	115
Certificado de Título.....	115
Contenido del Certificado de Título.....	115
Aspectos de Forma.....	117
Notas Aclaratorias del Certificado de Título	117
Libros de Certificados de Títulos.....	119
Duplicado del Certificado de Título.....	119
Extracto del Certificado de Título	119
Entrega de Duplicados y Extractos	120
Pérdida, Deterioro o Destrucción del Duplicado o Extracto del Certificado de Título.....	120

CAPÍTULO VI	
DEL REGISTRO COMPLEMENTARIO	122
Registro Complementario al Certificado de Título	122
Contenido del Registro Complementario.....	123
Aspectos de Forma.....	123
CAPÍTULO VII	
DE LA RECTIFICACIÓN DE REGISTROS	125
Definición	125
Forma de hacer las Rectificaciones	125
CAPÍTULO VIII	
DE LA RECONSTRUCCIÓN DE REGISTROS	126
Definición	126
Forma de hacer la Reconstrucción.....	126
TÍTULO IV	
DE LOS ASIENTOS REGISTRALES	
CAPÍTULO I	
DE LOS ASIENTOS REGISTRALES EN GENERAL.....	126
Asiento Registral	126
Modalidades de los Asientos Registrales	127
CAPÍTULO II	
DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO	127
Definición	127
Aplicación del Régimen de Condominio	127
Objeto del Régimen de Condominio.....	128
Unidad de Condominio	129
Reglamento del Régimen de Condominio	129
Constitución del Régimen de Condominio.....	130

REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS DE TÍTULOS

Construcciones en Proceso130
Modificación del Régimen de Condominio132
Extinción o disolución del Régimen de Condominio133

CAPÍTULO III

CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES 134

Cancelación de los Asientos Registrales134
Los Asientos Registrales por Orden Judicial135
Las Anotaciones Preventivas y las Inscripciones Provisionales135
Extinción por Confusión136
Contenido de los Asientos de Cancelación136

TÍTULO V

DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

CAPÍTULO I

DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN GENERAL 137

Publicidad de la Información137
Acceso a los Documentos.....137
Publicidad137
Modos de Publicidad138
Consultas138
Informes.....138
Servicios Complementarios de Información.....118

CAPÍTULO II

DE LAS CERTIFICACIONES..... 138

Generalidades sobre las Certificaciones138
Certificación del Estado Jurídico del Inmueble139
Certificación de Inscripción del Inmueble.....139
Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios.....139

Certificación de Registro de Acreedores.....	139
Certificación con Reserva de Prioridad	140
Entrega Certificaciones.....	141

TÍTULO VI
DE LOS RECURSOS

CAPÍTULO I
RECURSOS CONTRA ACTUACIONES

ADMINISTRATIVAS	142
Actos Susceptibles de Ser Recurridos	142
Solicitud de Reconsideración	142
Recurso Jerárquico	143
Recurso Jurisdiccional	145

CAPÍTULO II
DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL

146

**REGLAMENTO GENERAL DE
REGISTROS DE TÍTULOS**
MODIFICADO POR RESOLUCIÓN No. 1737,
DEL 12 DE JULIO DE 2007

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

OBJETO DE ESTA REGLAMENTACIÓN

Denominación

Artículo 1. El presente reglamento se denomina Reglamento General de Registros de Títulos y complementa la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005, y es de aplicación en todo el territorio de la República Dominicana.

Objeto

Artículo 2. Este reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y los Registros de Títulos, así como el procedimiento y la forma en que se registran los derechos reales inmobiliarios de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario.

**TÍTULO II
De los Órganos de Aplicación**

**CAPÍTULO I
Ámbito de aplicación**

Artículo 3. Los órganos de aplicación del presente reglamento están constituidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, los Registros de Títulos y la Unidad de Auditoría Registral.

Alcance

Artículo 4. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) El Presente Reglamento regula las operaciones de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y sus previsiones comprenden a los Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original, a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, en todo lo concerniente al registro de la propiedad inmobiliaria.

CAPÍTULO II DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

Definición

Artículo 5. La Dirección Nacional de Registro de Títulos es un órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria que depende de la Suprema Corte de Justicia. Tiene su sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y se encuentra a cargo de un Director Nacional.

Funciones de la Dirección Nacional de Registro de Títulos

Artículo 6. Las funciones de la Dirección Nacional de Registro de Títulos son:

- a) Coordinar, dirigir y regular el funcionamiento de los Registros de Títulos.
- b) Velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, así como de otras leyes en el ámbito de su competencia.
- c) Velar por el mantenimiento adecuado del registro de firmas y sellos de los funcionarios de los Registros de Títulos habilitados para emitir documentos oficiales.
- d) Proporcionar, cuando sea necesario, asistencia técnica en materia registral a los Registros de Títulos.

- e) Estandarizar los formularios, sellos y demás documentos de los Registros de Títulos.
- f) Proponer a la Suprema Corte de Justicia aquellas modificaciones que estime convenientes para mejorar y mantener permanentemente actualizados la reglamentación y/o legislación aplicables al registro de derechos inmobiliarios.
- g) Unificar los procedimientos y las técnicas registrales en los Registros de Títulos, relacionado con la aplicación de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos en cuestiones de su competencia.
- h) Velar por la oportuna recolección y publicación de los datos estadísticos de los Registros de Títulos
- i) Establecer indicadores de gestión que permitan controlar y calificar el servicio que prestan los Registros de Títulos.
- j) Establecer las condiciones de seguridad para el acceso a la documentación física en aquellos Registros de Títulos en que la información registral no se encuentre digitalizada.
- k) Promover la capacitación y desarrollo del personal de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y de los Registros de Títulos, a los efectos de optimizar el funcionamiento del organismo.
- l) Proponer a la Suprema Corte de Justicia la celebración de convenios institucionales con entes oficiales o privados nacionales e internacionales, con arreglo a las disposiciones vigentes.

Dependencias

Artículo 7. Los Registros de Títulos son dependencias de la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

Del Director Nacional de Registro de Títulos

Artículo 8. El Director Nacional de Registro de Títulos es designado y removido por la Suprema Corte de Justicia.

Requisitos para ser Director Nacional de Registro de Títulos

Artículo 9. Para ser Director Nacional de Registro de Títulos, se requiere:

- a) Ser dominicano, mayor de edad y estar en el pleno goce de los derechos civiles y políticos.
- b) Ser licenciado o doctor en Derecho.
- c) No haber sido condenado a pena aflictiva o infamante, ni haber sido sancionado disciplinariamente de manera definitiva por el Colegio de Abogados o la Suprema Corte de Justicia, salvo la amonestación.
- d) Haber ejercido la profesión de abogado con un mínimo de cinco (5) años.
- e) Aprobar las pruebas generales de ingreso para ser empleado del Poder Judicial.
- f) Aprobar las pruebas específicas de capacidad para el desempeño del cargo previstas por el Poder Judicial.
- g) Ser o haber sido Registrador de Títulos, preferiblemente.

Funciones del Director Nacional de Registro de Títulos

Artículo 10. Son funciones del Director Nacional de Registro de Títulos:

- a) Coordinar, dirigir, supervisar y regular el funcionamiento de los Registros de Títulos.
- b) Establecer criterios tendentes a ofrecer una efectiva y rápida prestación de los servicios de la Dirección Nacional y de los Registros de Títulos.
- c) Procurar la uniformidad de criterios en la interpretación y aplicación de las normas legales y técnicas aplicables en materia registral.

- d) Elaborar y proponer a la Suprema Corte de Justicia políticas y normativas que tengan por objeto mejorar el servicio ofrecido por la Dirección Nacional y los Registros de Títulos.
- e) Aprobar los formularios, formatos y procedimientos que se utilicen en la Dirección Nacional y en los Registros de Títulos, siendo responsable de su estandarización e implementación.
- f) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos y/o digitales de la Dirección Nacional y de los Registros de Títulos, cuando proceda.
- g) Mantener actualizados los datos estadísticos de la Dirección Nacional y de los Registros de Títulos.
- h) Establecer indicadores de gestión que permitan controlar y calificar la gestión del servicio que prestan los Registros de Títulos.
- i) Conocer y resolver los recursos jerárquicos interpuestos contra actos administrativos de los Registros de Títulos.
- j) Poner en conocimiento de la autoridad que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter.
- k) Cubrir provisionalmente las vacantes del personal de la Dirección Nacional y de los Registros de Títulos cuando sea necesario.
- l) Contribuir con la Suprema Corte de Justicia en el reemplazo definitivo del personal de la Dirección Nacional y de los Registros de Títulos.
- m) Convocar a los Registradores de Títulos del país para reuniones periódicas ordinarias o extraordinarias para tratar asuntos relativos a la gestión de los Registros de Títulos.
- n) Autorizar por escrito las solicitudes de reconstrucción de Certificados de Títulos o un Registro Complementario, cuando así proceda.

- ñ) Custodiar y administrar los formatos preimpresos en papel de seguridad de los certificados de títulos y demás documentos que utilicen los Registros de Títulos en la prestación de sus servicios.

CAPÍTULO III DE LOS REGISTROS DE TÍTULOS

Definición

Artículo 11. Los Registros de Títulos son dependencias de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y se encuentran a cargo de un Registrador de Títulos.

Organización

Artículo 12. Los Registros de Títulos, sus sedes y competencia territorial son:

- a) Registro de Títulos de Baní, con sede en la ciudad de Baní y competencia sobre las provincias de Azua, San José de Ocoa y Peravia.
- b) Registro de Títulos de Barahona, con sede en la ciudad de Santa Cruz de Barahona y competencia sobre las provincias de Bahoruco, Barahona, Independencia y Pedernales.
- c) Registro de Títulos de Bonao, con sede en la ciudad de Bonao y competencia en la provincia de Monseñor Nouel.
- d) Registro de Títulos de Cotuí, con sede en la ciudad de Cotuí y competencia sobre la provincia Sánchez Ramírez.
- e) Registro de Títulos del Distrito Nacional, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán y competencia sobre la provincia de Santo Domingo y el Distrito Nacional.
- f) Registro de Títulos de El Seibo, con sede en la ciudad de Santa Cruz del Seibo y competencia sobre las provincias de El Seibo y Hato Mayor.

- g) Registro de Títulos de Higüey, con sede en la ciudad de Salvaleón de Higüey y competencia sobre la provincia de La Altagracia.
- h) Registro de Títulos de La Vega, con sede en la ciudad de Concepción de La Vega y competencia en la provincia de La Vega.
- i) Registro de Títulos de Mao, con sede en la ciudad de Mao y competencia sobre la provincia de Valverde.
- j) Registro de Títulos de Moca, con sede en la ciudad de Moca y competencia sobre la Provincia de Espaillat.
- k) Registro de Títulos de Montecristi, con sede en la ciudad de San Fernando de Montecristi y competencia sobre las provincias de Dajabón y Montecristi.
- l) Registro de Títulos de Monte Plata, con sede en la ciudad de Monte Plata y competencia sobre la provincia de Monte Plata.
- m) Registro de Títulos de Nagua, con sede en la ciudad de María Trinidad Sánchez Nagua y competencia sobre la provincia de María Trinidad Sánchez.
- n) Registro de Títulos de Puerto Plata, con sede en la ciudad de San Felipe de Puerto Plata y competencia sobre la provincia de Puerto Plata.
- o) Registro de Títulos de Salcedo, con sede en la ciudad de Salcedo y competencia sobre la provincia de Salcedo.
- p) Registro de Títulos de Samaná, con sede en la ciudad de Santa Bárbara de Samaná y competencia sobre la provincia de Samaná.
- q) Registro de Títulos de San Cristóbal, con sede en la ciudad de San Cristóbal y competencia sobre la provincia de San Cristóbal.
- r) Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, con sede en la ciudad de San Francisco de Macorís y competencia sobre la provincia de Duarte.

- s) Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, con sede en la ciudad de San Juan de la Maguana y competencia sobre las provincias de Elías Piña y San Juan.
- t) Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, con sede en la ciudad de San Pedro de Macorís y competencia sobre las provincias de La Romana y San Pedro de Macorís.
- u) Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, con sede en la ciudad de Santiago de los Caballeros y competencia sobre la provincia de Santiago.
- v) Registro de Títulos de Santiago Rodríguez, con sede en la ciudad de San Ignacio de Sabaneta y competencia sobre la provincia de Santiago Rodríguez.

Funciones de los Registros de Títulos

Artículo 13. Las funciones de los Registros de Títulos 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) Registrar los derechos, cargas y gravámenes sobre inmuebles de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.
- c) Emitir los Certificados de Títulos y sus correspondientes duplicados y/o extractos.
- d) Llevar y mantener actualizado el Registro Complementario.
- e) Emitir certificaciones, según corresponda.
- f) Rechazar las actuaciones sometidas a su consideración cuando las mismas no sean procedentes.
- g) Llevar y mantener actualizados los distintos libros y registros que sustenten la publicidad inmobiliaria y velar por su custodia y conservación, hasta que los mismos sean

entregados de manera definitiva al Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria.

- h) Dar publicidad a los derechos registrados sobre inmuebles y el estado jurídico de los mismos.
- i) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos a cargo del Archivo Activo, hasta que los mismos sean entregados de manera definitiva al Archivo Central.
- j) Ofrecer la debida orientación al usuario acerca de los trámites comprendidos en el ámbito de su competencia.

Vinculación con los Tribunales Superiores de Tierras

Artículo 14. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Los Registros de Títulos están vinculados a un único Tribunal Superior de Tierras, a una Dirección Regional de Mensuras Catastrales y a los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original conforme a la competencia territorial asignada a cada uno de ellos.

Párrafo. La vinculación de los Registros de Títulos a un único Tribunal Superior de Tierras está referida a la determinación de competencia para fines de conocimiento de los recursos jurisdiccionales.

De los Registradores de Títulos

Artículo 15. Los Registradores de Títulos son designados, trasladados y removidos por la Suprema Corte de Justicia.

Requisitos para ser Registrador de Títulos

Artículo 16. Para ser Registrador de Títulos se requiere:

- a) Ser dominicano, mayor de edad y estar en el pleno goce de los derechos civiles y políticos.
- b) Ser licenciado o doctor en Derecho.

- c) No haber sido condenado a pena aflictiva o infamante ni haber sido sancionado disciplinariamente de manera definitiva por el Colegio de Abogados o la Suprema Corte de Justicia, salvo la amonestación.
- d) Haber ejercido la profesión de abogado con un mínimo de tres (3) años.
- e) Aprobar las pruebas generales de ingreso para ser empleado del Poder Judicial.
- f) Aprobar las pruebas específicas de capacidad para el desempeño del cargo previstas por el Poder Judicial.
- g) Ser o haber sido empleado de un Registro de Títulos, preferiblemente.

Funciones de los Registradores de Títulos

Artículo 17. Son funciones de los Registradores de Títulos:

- a) Coordinar, dirigir y regular el correcto funcionamiento del Registro de Títulos a su cargo y del personal bajo su dependencia.
- b) Cumplir los principios registrales y ejercer la función calificadora de los documentos que le son presentados como base de una actuación registral.
- c) Pronunciarse definitivamente, dentro un plazo no mayor de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de las solicitudes que le son sometidas al Registro de Títulos.
- d) Revisar y firmar los Certificados de Títulos y sus correspondientes duplicados y/o extractos, cuando así corresponda.
- e) Revisar y firmar los asientos registrales que se realizan en los registros complementarios, cuando así corresponda.
- f) Revisar y firmar las certificaciones, cuando así corresponda.

- g) Revisar y firmar los oficios de rechazo de las actuaciones, cuando así corresponda.
- h) Cumplir los requisitos de forma y fondo establecidos en la ley y el presente Reglamento para la emisión, conservación y secuencia cronológica de la ejecución de los Certificados de Títulos y sus correspondientes Duplicados.
- i) Solicitar diagnósticos catastrales, cuando así corresponda.
- j) Pronunciarse dentro del plazo de quince (15) días sobre las solicitudes de reconsideración.
- k) Rectificar los errores puramente materiales detectados en los Certificados de Títulos y en los registros complementarios, de conformidad con la ley y el presente Reglamento tal como se establece en el capítulo correspondiente a las Rectificaciones.
- l) Informar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos de cualquier situación irregular, así como de cualquier intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter.
- m) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos a cargo del Archivo Activo, hasta que los mismos sean entregados de manera definitiva al Archivo Central; debiendo informar al Director Nacional de Registro de Títulos cuando considere que los mismos se encuentren en peligro o desprotegidos.
- n) Elaborar y remitir periódicamente al Director Nacional de Registro de Títulos su reporte de desempeño con los datos estadísticos del Registro de Títulos a su cargo.
- o) Preservar la integridad de la información y la estructura de tractos que contiene la base de datos registral, cuando se utilice el sistema automatizado, siendo responsable de las modificaciones que se introduzcan a la misma.

De los Subregistradores de Títulos

Artículo 18. En aquellos Registros de Títulos donde el volumen de operaciones lo justifique, la Suprema Corte de Justicia, podrá designar y atribuir funciones a los Subregistradores de Títulos.

Requisitos para ser Subregistrador de Títulos

Artículo 19. Para ser Subregistrador de Títulos se requiere:

- a) Ser dominicano, mayor de edad y estar en el pleno goce de los derechos civiles y políticos.
- b) Ser licenciado o doctor en Derecho.
- c) No haber sido condenado a pena aflictiva o infamante ni haber sido sancionado disciplinariamente de manera definitiva por el Colegio de Abogados o la Suprema Corte de Justicia, salvo la amonestación.
- d) Haber ejercido la profesión de abogado con un mínimo de dos (2) años.
- e) Aprobar las pruebas generales de ingreso para ser empleado del Poder Judicial.
- f) Aprobar las pruebas específicas de capacidad para el desempeño del cargo previstas por el Poder Judicial.
- g) Ser o haber sido empleado de un Registro de Títulos, preferiblemente.

CAPÍTULO IV

UNIDAD DE AUDITORÍA REGISTRAL

Artículo 20. La Unidad de Auditoría Registral es un órgano de apoyo a la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 21. La Unidad de Auditoría Registral está integrada por un equipo de por lo menos tres (3) auditores especializados en materia registral, designados por la Suprema Corte de Justicia, y dependiente del Departamento de Auditoría de ésta.

Artículo 22. Las funciones de la Unidad de Auditoría Registral son:

- a) Auditar el funcionamiento y desempeño de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y de los Registros de Títulos.
- b) Realizar las investigaciones o comprobaciones específicas solicitadas por el Director Nacional de Registro de Títulos por intermedio del Presidente de la Suprema Corte de Justicia, relativas al funcionamiento de los Registros de Títulos.
- c) Realizar las investigaciones o comprobaciones específicas que le solicite la Suprema Corte de Justicia, relativas al funcionamiento de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y de los Registros de Títulos y otros órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

TÍTULO III DEL REGISTRO EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I BASE DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO

Base del Sistema Registral

Artículo 23. La base del sistema registral inmobiliario dominicano es el inmueble, sobre el que se realizan todos los asientos de inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes.

Artículo 24. Inmueble registrado es toda parcela o superficie de terreno, con todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al suelo, individualizado mediante un plano de mensura con una designación catastral, sobre el que existe un derecho de propiedad registrado en los Registros de Títulos.

Artículo 25. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Las modalidades de inmuebles son:

- a) La parcela, denominándose así a la extensión territorial continua, delimitada por un polígono cerrado de límites,

objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrado, cuya existencia y elementos esenciales han sido comprobados y determinados mediante un acto de levantamiento parcelario documentado, aprobado y asentado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y en el Registro de Títulos correspondientes.

- b) Unidad de Condominio, denominándose así a la unidad resultante de la afectación de una parcela al régimen de condominio, cuya existencia y elementos esenciales han sido aprobados y asentados en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y en el Registro de Títulos correspondientes.

Párrafo. A los fines del presente Reglamento el término parcela es equivalente a solar, por lo que se utilizan indistintamente.

Mejoras

Artículo 26. Mejora es todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al terreno, con carácter permanente o temporal, que aumente su valor.

Párrafo. Sólo se anotarán las mejoras permanentes sobre inmuebles registrados.

Artículo 27. Las mejoras permanentes a favor de terceros sólo se anotarán en el Registro Complementario del Inmueble: (i) cuando una decisión de un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria así lo ordene como consecuencia del proceso judicial de saneamiento, o (ii) con el consentimiento expreso del dueño del inmueble contenido en un acto auténtico.

Artículo 28. Si un Juez o Tribunal ordenara el registro de una mejora a favor del propietario del inmueble, se consignará en el Certificado de Título.

Rogación

Artículo 29. Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o

cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente.

Artículo 30. Las inscripciones y anotaciones se producen a pedido de:

- a) El o los propietarios del inmueble, por si mismos o por intermedio de su representante, si lo hubiere.
- b) El o los beneficiarios de derechos reales, carga o gravamen que se pretende inscribir, anotar y/o cancelar, por si mismos o por intermedio de su representante, si lo hubiere.
- c) El Juez o Tribunal, en caso de inscripciones, anotaciones y/o cancelaciones ordenadas judicialmente.

Tracto Sucesivo

Artículo 31. Con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos.

Prioridad

Artículo 32. La prioridad para inscripciones o anotaciones se rigen por la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos.

Artículo 33. Cuando un negocio jurídico esta garantizado por una certificación con reserva de prioridad, su fecha de prioridad será la de la anotación que le sirve de base, que es la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos.

Artículo 34. Cuando en un mismo expediente se generen dos (2) o más asientos registrales relativos a un mismo inmueble, el orden para la inscripción o anotación le será concedido a aquel que sirva de causa y del cual dependan los demás.

Legitimidad para Disponer

Artículo 35. El derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos.

Artículo 36. Para transferir un inmueble, el o los propietarios, deben tener la libre disponibilidad del mismo.

CAPÍTULO II DE LOS DOCUMENTOS EJECUTABLES

Actos y Documentos Ejecutables

Artículo 37. Los actos y documentos ejecutables son aquellos que:

- a) Constituyen, transmiten, declaran, modifican o extinguen derechos reales.
- b) Imponen cargas, gravámenes y demás medidas provisionales.
- c) Disponen limitaciones administrativas y legales de carácter particular sobre inmuebles, tales como servidumbres, declaración de patrimonio cultural y otras que de alguna manera limiten o restrinjan la libertad de uso y/o disposición del inmueble.
- d) Consignan derechos de los condómines sobre su unidad exclusiva, así como la parte proporcional en las áreas comunes.
- e) Resulten del mandato de la ley.

Requisitos de Forma de los documentos que sustentan la actuación

Artículo 38. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las decisiones judiciales, las aprobaciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan

derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, podrán redactarse en forma auténtica o bajo firma privada, en cualquier caso se observarán además de las formalidades comunes a tales actos los siguientes requisitos:

- a) Se redactarán en castellano, con letras claras, sin abreviaturas, interlíneas, raspaduras ni blancos; debiendo expresarse con toda claridad y concisión su objeto, así como todo cuanto ellos hayan pactado y convenido; indicará el lugar, día, mes, año de su otorgamiento; los nombres, profesión, ocupación, nacionalidad, estado, nombre del cónyuge, domicilio y residencia y demás datos relativos a la Cédula de Identidad y Electoral de las partes; se hará referencia del Certificado de Título y a la Designación Catastral del inmueble de que se trata, y siempre se empleará en la determinación de las medidas el sistema métrico decimal.
- b) Los errores que se cometan o las adiciones que se convengan hacer, se expresarán en el margen y se salvarán copiándolas íntegramente al fin del acto. La nota al margen será firmada por las partes.
- c) Cuando el acto sea hecho bajo escritura privada, las firmas serán necesariamente legalizadas por un Notario o cualquier otro funcionario competente.
- d) Si el acto engendra obligación, traspaso o descargo y sus autores o uno de ellos no supiere o no pudiese firmar, podrán poner sus marcas o impresiones digitales, siempre que se haga ante dos testigos y que el acto sea jurado ante un Notario u oficial público competente.

Requisitos de Fondo de los documentos que sustentan la actuación

Artículo 39. Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las decisiones judiciales y los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, deben consignar:

- a) Tratándose de personas físicas: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cedula de Identidad y Electoral, número de Cédula de Identidad y Electoral o del pasaporte según corresponda; nacionalidad; mayoría o minoridad; domicilio; estado civil, nombres, apellidos y demás generales del cónyuge y Cedula de Identidad y Electoral o pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder.
- b) Tratándose de personas jurídicas su nombre completo según conste en el Registro Mercantil, su número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC) si corresponde, domicilio, nombres y apellidos y demás generales de su representante legal, y copia certificada del poder de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social.
- c) En el caso de organismos públicos, la representación se hará de conformidad con la legislación vigente.
- d) Calidad del solicitante, o de los intervinientes.
- e) Duplicado del Certificado de Título según corresponda a cada actuación.
- f) Inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones, identificado con su designación catastral incluyendo el municipio y la provincia, y matrícula si corresponde.
- g) Cuando se trate de una porción de un inmueble soportada por constancia anotada, se deberá identificar, además de la designación catastral y matrícula, su propietario y su extensión superficial.
- h) Cuando se trate de una unidad de condominio soportada por constancia anotada, se deberá identificar, además de la designación catastral y matrícula, la identificación de la unidad funcional, su propietario y su extensión superficial.
- i) Tipo inscripción, anotación o certificación solicitada, indicando expresamente los actos sometidos.

- j) En caso de certificación con reserva de prioridad, se deberá indicar el negocio jurídico a realizar, los nombres y apellidos y demás generales para personas físicas o nombre completo según consta en el acta constitutiva y número de RNC si corresponde para personas morales, del beneficiario del negocio jurídico y la vigencia por la que se la solicita, la que no podrá exceder el plazo establecido por la Ley.
- k) Constancia de pago de los impuestos, de la contribución especial para integrar el fondo de garantía de inmuebles registrados y de las tasas de servicios que correspondan.
- l) Los demás requisitos que según la naturaleza de cada actuación, determine la Dirección Nacional de Registros de Títulos.
- m) Firma del solicitante. Conformación del Expediente

Artículo 40. El expediente se conforma por la documentación depositada en el Registro de Títulos bajo inventario, que sustenta la actuación solicitada, y por cualquier otro documento relacionado con el mismo depositado con posterioridad, expresamente requerido o aceptado por el Registro de Títulos.

Párrafo II. Todo expediente será identificado con un número único, de acuerdo con la metodología establecida por la Suprema Corte de Justicia.

Párrafo III. Toda documentación que conforma un expediente será formalmente recibida por el Registro de Títulos correspondiente.

Párrafo IV. En caso de que la solicitud no esté acompañada de todos los documentos y cumpliendo con los requisitos de forma y fondo requeridos, no será recibida por el Registro de Títulos.

Desglose de Documentos

Artículo 41. Todo documento depositado ante un Registro de Títulos, se considera perteneciente al expediente que se genere con motivo del caso.

Artículo 42. De todo documento depositado ante un Registro de Títulos, se podrá expedir constancia de su depósito a solicitud de parte interesada.

Artículo 43. Los documentos depositados con motivo de una solicitud formulada a un Registro de Títulos no podrán ser desglosados por las partes interesadas, salvo desistimiento o retiro motivado de la solicitud presentada.

Párrafo. El Registrador de Títulos podrá autorizar el desglose de todo documento que incluido en la solicitud no se corresponda con la misma, dejando copia del documento desglosado en el expediente, debidamente certificada por el Registrador de Títulos.

CAPÍTULO III DE LA RECEPCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Definición

Artículo 44. Todas las actuaciones recibidas por el Registro de Títulos con relación a un inmueble para fines de registro, serán asentadas de la siguiente manera: (i) para los Registros de Títulos que cuenten con el sistema automatizado, la recepción se hará de conformidad con el mismo; y (ii) para los Registros de Títulos que no cuenten con el sistema automatizado se llevará un libro diario.

Párrafo I. El libro diario es el conjunto de folios ordenados secuencialmente, en el que se hacen constar de forma cronológica e individualizada las actuaciones recibidas por el Registro de Títulos con referencia a un inmueble, para fines de registro.

Párrafo II. El libro diario es único en cada Registro de Títulos, y en él se hacen constar la designación catastral del inmueble, el solicitante, el acto a asentar, la naturaleza de la actuación solicitada, la hora y fecha de ingreso, y el número de expediente.

Párrafo III. En cada Registro de Títulos, habrá un solo libro diario abierto.

Párrafo IV. Los asientos en el libro diario se deben efectuar al momento de la recepción de los documentos y se hacen en forma

secuencial, en ambas caras de las hojas, en orden cronológico estricto, sin dejar espacios en blanco y sin interlineados, tachaduras o raspados. En caso de errores, los mismos se salvan al final del asiento.

Párrafo V. Cuando se proceda al rechazo de la actuación recibida, se deberá dejar constancia de la misma en el asiento de recepción practicado.

Párrafo VI. Corresponde a la Suprema Corte de Justicia determinar las dimensiones, formas, diseño, gravados y material del libro diario. La Dirección Nacional de Registros de Títulos podrá hacer las propuestas que considere convenientes al respecto.

Artículo 45. Los plazos contenidos en el presente reglamento se contarán en días calendario, salvo especificación contraria de la Ley o el presente Reglamento.

CAPÍTULO IV DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA

Definición

Artículo 46. Es la facultad que el Registrador de Títulos tiene para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias.

Ámbito de Aplicación

Artículo 47. La función calificadora se aplica sobre toda actuación solicitada al Registro de Títulos, comprendiendo:

- a) Las actuaciones por las que se pretende la inscripción y/o anotación de derechos, cargas y gravámenes sobre inmuebles.
- b) Las solicitudes de certificaciones en general y las certificaciones con reserva de prioridad en particular.

Artículo 48. Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones y/o certificaciones presentadas a consideración de los Registros

de Títulos y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Ley de Registro Inmobiliario, el Código Civil, otras leyes aplicables, el presente Reglamento y demás disposiciones complementarias que procedan.

Carácter

Artículo 49. La función calificadora es responsabilidad exclusiva del Registrador de Títulos o del Subregistrador de Títulos cuando corresponda, respecto de las actuaciones en las que intervengan.

Artículo 50. La función calificadora es obligatoria, indelegable y se ejerce con independencia funcional, en el marco de la Ley de Registro Inmobiliario, del presente Reglamento, y de otras normas jurídicas aplicables.

Facultades que comprende la Función Calificadora

Artículo 51. La función calificadora comprende las facultades de:

- a) Comprobar que la documentación presentada esté completa y cumple con los requisitos de forma y fondo establecidos para la actuación solicitada.
- b) Verificar la procedencia o improcedencia, validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato presentado.
- c) Examinar y verificar las formalidades y legalidad de los documentos y de la operación que le es solicitada, para determinar su procedencia.
- d) Examinar y comprobar la legitimidad y capacidad legal de los otorgantes del acto y/o de los solicitantes.
- e) Verificar la competencia del funcionario o Notario que autorice, legalice o ante el cual se instrumente el acto.
- f) Verificar que se hayan pagado la contribución especial para integrar el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, así como cualquier otro impuesto o tasa que corresponda.

- g) Solicitar cualquier documentación complementaria que considere conveniente.
- h) Citar, si lo considera pertinente, al o a los solicitantes, propietarios y/o beneficiarios de cargas y gravámenes, o a sus representantes, si los hubieren, para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere alguna duda respecto de su contenido.

Artículo 52. En ningún caso el ejercicio de la función calificadora es apta para subsanar los defectos, errores u omisiones que pudieren contener los documentos presentados.

Artículo 53. El Registrador de Títulos al ejercer la función calificadora no está facultado para presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados.

Calificación de Actos Emanados de Autoridad Judicial

Artículo 54. En toda decisión emanada de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, la función calificadora del Registrador de Títulos se limita a constatar que no existan vicios de forma sustanciales.

Artículo 55. En caso de existir impedimentos para la ejecución de la decisión de un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Registrador de Títulos debe comunicar mediante escrito motivado al Juez o Tribunal que dictó la decisión dicha situación, solicitando impartir las instrucciones expresas y escritas que estime convenientes.

Párrafo. Mientras el Registro de Títulos no reciba instrucciones expresas y escritas del Juez o Tribunal no deberá ejecutar la decisión.

Vicios de Forma Sustanciales

Artículo 56. Constituyen vicios de forma sustanciales, y como tales son motivo de devolución de expedientes a los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el no consignar, el consignar

erróneamente o de forma insuficiente o equívoca los datos que permitan aplicar correctamente el principio de especialidad en relación a los sujetos y al objeto del derecho registral.

Párrafo. Se considera que el principio de especialidad no se cumple cuando:

- a) Tratándose de personas físicas, éstas no han sido correctamente identificadas con sus generales de acuerdo a las siguientes pautas: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cédula de Identidad y Electoral, número de Cédula de Identidad y Electoral o del pasaporte según corresponda; nacionalidad; mayoría o minoría; domicilio; estado civil, nombres, apellidos y demás generales del cónyuge y Cédula de Identidad y Electoral o pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder.
- b) Tratándose de personas jurídicas o morales no han sido correctamente identificadas con sus generales de acuerdo a las siguientes pautas: su nombre completo según consta en el acta de constitución de la sociedad, su número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC) si corresponde, domicilio, nombres y apellidos y demás generales de su representante legal, y copia certificada del poder de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social.
- c) Tratándose de inmuebles no se los identifique con su designación catastral.
- d) Tratándose de particiones, no se especifique adecuadamente la asignación que corresponde a cada copropietario, coheredero y/o copartícipe.

Expedientes con Irregularidades o Defectos Subsanables

Artículo 57. Cuando se comprueba en un expediente irregularidades o defectos subsanables, el Registrador de Títulos los detallará en un oficio motivado, devolviendo el expediente al interesado y otorgándole un plazo no mayor de quince (15) días para que

éstos sean corregidos y/o subsanados, de esta actuación se dejará constancia en el registro complementario o en el libro diario según corresponda.

Párrafo. El escrito motivado del Registrador de Títulos solicitando al interesado que subsane o corrija las irregularidades o defectos detectados, no se considerará un rechazo definitivo del expediente, y por tanto no está sujeto a recurso alguno, e interrumpe el plazo de que dispone el Registro para la ejecución del mismo.

Artículo 58. Si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido, se producirá la caducidad de pleno derecho de la actuación solicitada, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite.

Resultado de la Función Calificadora

Artículo 59. El resultado del ejercicio de la función calificadora se concreta en el acto administrativo de ejecutar o rechazar definitivamente la solicitud de inscripción, anotación o certificación y su documentación.

Rechazo Definitivo de la Documentación

Artículo 60. Cuando ingresado un expediente se constatare que está incompleto y/o presenta irregularidades insubsanables, se procede al rechazo definitivo del mismo, mediante oficio motivado del Registrador de Títulos.

Artículo 61. Son irregularidades insubsanables, entre otras:

- a) La legalización de firmas o instrumentación del acto auténtico por quien no está facultado para ello a la fecha de su emisión.
- b) La falta de calidad del otorgante para el acto de que se trata.
- c) La presentación de un acto no permitido por las normas que regulan la materia.

- d) La instrumentación de actos que no cumplan con los requisitos de fondo y de forma establecidos por la Ley de Registro Inmobiliario y este Reglamento.
- e) Los actos que presenten vicios de forma sustanciales al no consignar, consignar erróneamente o de forma insuficiente o equívoca los datos que permitan aplicar correctamente el principio de especialidad en relación a los sujetos, al objeto y a la causa del derecho registral.
- f) La instrumentación de actos que no cumplan con los requisitos establecidos en la Ley del Notariado o de otras disposiciones legales.

Artículo 62. Si el Registrador de Títulos presume la falsificación o adulteración de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación, procederá al rechazo de la misma y remitirá el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de que ésta adopte las providencias de lugar.

Ejecución

Artículo 63. Cuando se compruebe que un expediente cumple con todos los requisitos de forma y fondo, o formuladas observaciones al mismo y estas hayan sido corregidas adecuadamente dentro de los plazos establecidos, el Registrador de Títulos procederá a ejecutarlo.

Artículo 64. En caso de que un expediente comprenda más de una actuación sustentadas en actos de disposición voluntaria, y algunas puedan ser ejecutadas y otras no, se procederá al rechazo del expediente indicando las actuaciones que son procedentes para que puedan ser introducidas individualmente nuevamente.

Inejecución del Expediente

Artículo 65. Transcurridos los plazos previstos en la Ley de Registro Inmobiliario, el presente Reglamento y demás normas aplicables sin que el Registro de Títulos haya resuelto definitivamente un

expediente, el o los solicitantes pueden intimar, por vía de alguacil, al Registrador de Títulos para que decida sobre el mismo.

Párrafo. Transcurridos quince (15) días desde la fecha de la intimación sin que el Registro de Títulos haya resuelto definitivamente el expediente, su silencio se considerará como un rechazo, quedando abiertos los recursos correspondientes.

CAPÍTULO V DEL CERTIFICADO DE TÍTULO

Certificado de Título

Artículo 66. Cuando proceda el registro de un inmueble, el Registro de Títulos emitirá un Certificado de Título en el que se hará constar la forma en que se ha individualizado, su designación catastral, su extensión superficial, las mejoras si procediere, la causa del derecho, su fecha de adquisición, su fecha de inscripción, y el o los propietarios del mismo.

Contenido del Certificado de Título

Artículo 67. En el Certificado de Título se incorporan los elementos esenciales del derecho de propiedad, que son: sujeto, objeto y causa.

Artículo 68. En relación al sujeto, deben identificarse el o los propietarios con sus generales:

- a) Tratándose de personas físicas: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cédula de Identidad y Electoral, número de Cédula de Identidad y Electoral o del pasaporte según corresponda; nacionalidad; mayoría o minoridad; domicilio; estado civil, nombres, apellidos y demás generales del cónyuge y Cédula de Identidad y Electoral o pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder.
- b) Tratándose de personas jurídicas su nombre completo según consta en el acta de constitución de la sociedad, su

número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC) si corresponde, domicilio, nombres y apellidos y demás generales de su representante legal, y copia certificada del poder de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social.

Párrafo. Se emite un Certificado de Título por cada inmueble sin importar la cantidad de copropietarios que pudiera tener el mismo.

Artículo 69. En relación al objeto, debe individualizarse con la designación catastral del inmueble, especificándose la extensión superficial del mismo, y el plano que le sirve de base.

Párrafo. Cuando no coincida la superficie del plano con la del contrato de compra venta se rechazará la operación.

Artículo 70. Cuando el Certificado de Títulos se emita como consecuencia de la constitución de un régimen de condominio, el mismo contendrá además:

- a) La identificación de la unidad funcional de condominio con todos los espacios de dominio exclusivo que le corresponden de conformidad con el régimen de condominio aprobado y vigente.
- b) El porcentaje de copropiedad que le corresponde al titular de la unidad funcional sobre áreas comunes y la parcela.
- c) Las áreas comunes que le corresponde a la unidad con carácter exclusivo.

Artículo 71. En relación a la causa, debe quedar consignado el acto que da origen al derecho de propiedad, especificándose el funcionario de quien emana o ante quién se instrumenta; la fecha de su emisión o instrumentación, su naturaleza; las partes intervinientes, cuando así proceda, y el número que lo identifica, si lo tuviere.

Aspectos de Forma

Artículo 72. El Certificado de Título se redacta en castellano, utilizando como unidad de medida y de superficie el sistema métrico decimal, sin recurrir a abreviaturas y no debe contener interlineados, raspaduras, tachaduras, ni espacios en blanco.

Párrafo I. En todo Certificado de Título se consigna un número único que lo identificará.

Párrafo II. Los Certificados de Títulos sólo son firmados por el Registrador de Títulos, el Subregistrador, cuando corresponda, o el funcionario habilitado temporalmente por la Suprema Corte de Justicia para esos efectos.

Párrafo III. Sobre el original del Certificado de Título no se realiza ningún asiento, inscripción ni anotación, salvo las previstas expresamente la Ley y en este Reglamento.

Artículo 73. Todas las afectaciones, cargas y gravámenes se asientan en el Registro Complementario del Inmueble.

Artículo 74. El Certificado de Título siempre se expedirá en soporte papel, el cual debe tener las condiciones necesarias que aseguren su inalterabilidad y perdurabilidad; también podrá ser expedido en soporte electrónico, debiendo estar avalado por la firma digital del Registrador o Subregistrador de Títulos que lo emitió, cuando corresponda, o el funcionario habilitado temporalmente por la Suprema Corte de Justicia para esos efectos, cumpliendo con requisitos de seguridad e inalterabilidad

Párrafo. Corresponde a la Suprema Corte de Justicia determinar las dimensiones, formas, diseño, grabados y material de los Certificados de Títulos, así como los requerimientos de seguridad. La Dirección Nacional de Registro de Títulos podrá hacer las propuestas que considere convenientes al respecto.

Notas Aclaratorias del Certificado de Título

Artículo 75. Cuando se emita el Certificado de Título como consecuencia de un proceso de saneamiento, el Registro de

Títulos hará constar en el texto del certificado la siguiente nota: **"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 PRESENTE. NINGUNA PERSONA QUE ADQUIERA ESTE INMUEBLE ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO INDICADO SE REPUTA TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE"**.

Párrafo I. La fecha de emisión es la fecha de ejecución consignada en el certificado expedido.

Párrafo II. La misma anotación deberá consignarse en todo Certificado de Título emitido dentro del período antes indicado.

Artículo 76. Cuando se afecta una parcela al régimen de condominio, en el original del Certificado de Título correspondiente a ésta, se realizará la siguiente nota aclaratoria: **"LA PRESENTE PARCELA SE ENCUENTRA AFECTADA AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO"**. De este certificado no se emiten duplicados.

Artículo 77. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). Cuando sobre una parcela se afecta una construcción en proceso al régimen de condominio, en el Certificado de Título de cada unidad de condominio resultante, se realizará la siguiente nota: **"EL PRESENTE CERTIFICADO DE TÍTULO SE EXPIDE PARA AMPARAR UNA UNIDAD DE CONDOMINIO DE UNA CONSTRUCCIÓN EN PROCESO, CUYA EXISTENCIA QUEDA CONDICIONADA A LA PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEFINITIVOS POR PARTE DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES"**.

Artículo 78. En la emisión de nuevos Certificados de Títulos por transferencia del inmueble, al final del texto se agregará la siguiente nota: **"ESTE CERTIFICADO DE TITULO CANCELA EL ANTERIOR CERTIFICADO DE TITULO IDENTIFICADO EN EL PASE DE ORIGEN"**.

Artículo 79. Al cancelarse un Certificado de Título, en los Registros de Títulos que no se encuentren incorporados al sistema

digital de documentos, se agregará un sello con la siguiente nota: **“ESTE CERTIFICADO HA SIDO CANCELADO Y EN SU LUGAR HA SIDO EMITIDO EL CERTIFICADO DE TITULO IDENTIFICADO EN EL PASE DE DESTINO”**.

Libros de Certificados de Títulos

Artículo 80. Los originales de los Certificados de Títulos se incorporan de forma secuencial y cronológica a un Libro y se les asigna el número de libro y folio que les corresponde.

Párrafo. La asignación del número del libro y folio se realiza de manera secuencial y cronológica al momento en que se emite el documento en el formulario correspondiente.

Artículo 81. Cuando un mismo Certificado de Título tenga más de una hoja, se asignará un número de folio distinto a cada hoja.

Artículo 82. Los Libros tendrán doscientos cincuenta (250) folios, y sólo se admitirá superar ese número para evitar que folios correspondientes a un mismo Certificado de Título se encuentren en dos libros distintos.

Párrafo. En cada Registro de Títulos sólo puede haber un Libro de Certificados de Títulos abierto.

Duplicado del Certificado de Título

Artículo 83. 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.

Párrafo. Queda prohibida la emisión de un Duplicado sin que esté respaldado en el Certificado de Títulos Original correspondiente.

Extracto del Certificado de Título

Artículo 84. El Extracto del Certificado de Título es una copia fiel del Certificado de Título expedida a favor de cada copropietario,

en el que se consignarán los datos esenciales del mismo. Contendrá una leyenda que lo identifica como tal, la indicación del copropietario a favor del cual se expide, además del sello del Registro de Títulos y la firma del Registrador de Títulos.

Párrafo I. En el extracto deben ser consignados todos los copropietarios y su porcentaje de copropiedad.

Párrafo II. Los copropietarios sólo podrán transferir la totalidad de sus derechos.

Entrega de Duplicados y Extractos

Artículo 85. Los duplicados de los Certificados de Títulos, así como los Extractos, se mantendrán en los Registros de Títulos a disposición de los interesados por un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de su emisión. Vencido este plazo sin que los mismos hayan sido retirados, serán remitidos debidamente inventariados, al Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria para su custodia.

Párrafo I. Todo duplicado del Certificado de Título, así como todo extracto remitido al Archivo Central en virtud de éste artículo podrá ser retirado por los interesados cuando así lo soliciten por escrito al Registro de Títulos correspondiente, previo pago de la tasa de servicio correspondiente.

Párrafo II. No se podrá solicitar una nueva expedición de Duplicado o Extracto de Certificado de Título por pérdida o destrucción del anterior, sino hasta que haya transcurrido un período de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de ejecución del último duplicado emitido por la misma causa.

Pérdida, Deterioro o Destrucción del Duplicado o Extracto del Certificado de Título

Artículo 86. Para obtener un Duplicado o Extracto de un Certificado de Título por pérdida, deterioro o destrucción el interesado deberá depositar en el Registro de Títulos:

- a) Solicitud de expedición de un Duplicado o Extracto de un Certificado de Título por pérdida, deterioro o destrucción, debidamente motivada y firmada por el interesado, o su representante dotado de poder auténtico a tales fines si lo hubiere.
- b) Publicación en un periódico de amplia circulación nacional con motivo de la pérdida deterioro o destrucción del Duplicado o Extracto del Certificado de Título, debidamente certificada por el periódico utilizado.
- c) Declaración jurada instrumentada con motivo de la pérdida, deterioro o destrucción del Duplicado o Extracto del Certificado de Títulos, la cual deberá hacerse mediante acto auténtico instrumentado ante Notario, haciendo constar la circunstancia de la pérdida, deterioro o destrucción, así como que no ha realizado ninguna operación que afecte el inmueble con persona o institución alguna.
- d) Comprobantes de pago de impuestos y tasas correspondientes.
- e) Demás datos requeridos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si los hubiere.

Artículo 87. En caso de que la pérdida, deterioro o destrucción del Duplicado o Extracto del Certificado de Títulos se produzca dentro del Registro de Títulos antes de su entrega, el Registrador ordenará de oficio la expedición de un nuevo Duplicado o Extracto sin costo alguno para el propietario o copropietario.

Párrafo. El Registro de Títulos previamente cumplirá con los requisitos de publicación de la pérdida, deterioro o destrucción del Duplicado cumpliendo las formalidades previstas para tales fines. El costo de esta publicación será cubierto por la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 88. Cuando la pérdida, deterioro o destrucción se produzca dentro de algún otro órgano que conforma la Jurisdicción Inmobiliaria, el responsable del mismo solicitará mediante instancia

motivada al Registro de Títulos correspondiente, la emisión de un nuevo duplicado sin costo alguno para el propietario.

Párrafo. El titular del órgano previamente cumplirá con los requisitos de publicación de la perdida o destrucción del Duplicado cumpliendo las formalidades previstas para tales fines. El costo de esta publicación será cubierto por la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 89. En el nuevo Duplicado de Certificado de Títulos que se emita por perdida, deterioro o destrucción, el Registro de Títulos consignará tal situación indicando que el nuevo duplicado reemplaza y cancela al anterior. Igual anotación se hará en el registro complementario correspondiente.

Artículo 90. Cuando el Duplicado del Certificado de Títulos que avala el derecho de propiedad de un de cujus se haya perdido, deteriorado o destruido, sus herederos podrán solicitar al Registro de Títulos la emisión de un nuevo duplicado dando cumplimiento a los requisitos previamente establecidos para tales fines. Junto con su solicitud depositarán: copia certificada del acta de defunción, un acto de notoriedad donde hagan constar sus calidades, y demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si los hubiere.

Párrafo. El nuevo Duplicado del Certificado de Títulos expedido por pérdida, deterioro o destrucción en tales condiciones, sólo será entregado por el Registro de Títulos al Tribunal apoderado del proceso según corresponda.

CAPÍTULO VI DEL REGISTRO COMPLEMENTARIO

Registro Complementario al Certificado de Título

Artículo 91. Registro complementario al Certificado de Título es la compilación de todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes que afectan a un inmueble registrado.

Artículo 92. Por cada inmueble registrado en el Registro de Títulos, se habilitará un registro complementario donde se asiente su estado jurídico.

Artículo 93. Cuando se trate de porciones de terreno cuyos derechos de propiedad esté avalado por Constancias Anotadas, se llevará un registro complementario por cada una de ellas, siendo tratadas individualmente.

Artículo 94. Cuando un inmueble esté afectado al régimen de condominio, cada unidad funcional se tratará individualmente, habilitándosele un registro complementario, independiente del de la parcela afectada al régimen de condominio.

Contenido del Registro Complementario

Artículo 95. En el registro complementario se incorporan los elementos esenciales del derecho, carga o gravamen que se inscribe o anota, y se realiza sobre la base de breves notas. Contiene los siguientes elementos y asientos:

- a) Número de matrícula que individualiza cada registro complementario habilitado
- b) La designación catastral del inmueble y su extensión superficial.
- c) El o los propietarios del inmueble y porcentaje de copropiedad si corresponde.
- d) Identificación del Certificado de Título Original, indicando el número, libro y folio en el que se encuentra asentado, con indicación de su fecha de inscripción.
- e) Identificación del libro, folio y hoja donde se consigna la Constancia anotada, con indicación de su fecha de inscripción.
- f) Identificación del libro, folio u hoja donde se consignaron las cargas y gravámenes que afectan el Certificado de Título o la Constancia Anotada según corresponda.
- g) La afectación al régimen de condominio u otro régimen especial.

- h) La anotación correspondiente con motivo de la afectación a una parcela por una construcción en proceso al régimen de condominio.
- i) Las cargas, gravámenes, medidas provisionales, anotaciones y demás limitaciones que afectan al derecho de propiedad, así como cualquier transformación o alteración que registre el inmueble.
- j) Los bloqueos registrales generados por las actuaciones previstas por la ley.
- k) Las rectificaciones de los asientos consignados.
- l) La constancia de reconstrucción de un determinado asiento o de un Certificado de Título.
- m) Las cancelaciones de los asientos
- n) Cualquier otro evento que resulte de interés para el historial del inmueble. Aspectos de Forma

Artículo 96. El registro complementario se redacta en castellano, utilizando como unidad de medida y de superficie el sistema métrico decimal, y no debe contener interlineados, raspaduras, tachaduras, ni espacios en blanco. Todos los asientos deben ser firmados por el Registrador de Títulos y debe constar la fecha de su inscripción.

Párrafo. Los asientos deben hacerse inmediatamente se reciban en estricto orden cronológico y secuencial, sin dejar espacios en blanco entre los mismos. La fecha de inscripción consignará fecha, hora y minutos de recepción del expediente que le dio origen.

Artículo 97. El registro complementario se puede consignar en soporte papel y/o en soporte electrónico, los que deben tener las condiciones necesarias que aseguren su inalterabilidad y perdurabilidad.

Párrafo. En caso de soporte electrónico, todas las inscripciones y/o anotaciones deben estar avalados por la firma digital del Registrador de Títulos que los ejecutó.

Artículo 98. La Dirección Nacional de Registros de Títulos podrá hacer las propuestas que considere convenientes respecto de las dimensiones, formas, diseño, grabados y material de los registros complementarios, así como los requerimientos de seguridad y perdurabilidad, los que deberán ser sometidos para su aprobación a la Suprema Corte de Justicia.

CAPÍTULO VII DE LA RECTIFICACIÓN DE REGISTROS

Definición

Artículo 99. La rectificación de registros consiste en la corrección de oficio de un error puramente material cometido por el Registro de Títulos.

Artículo 100. El error puramente material 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.

Forma de hacer las Rectificaciones

Artículo 101. Toda rectificación realizada sobre un asiento contenido en el Registro Complementario del Inmueble, se hará mediante un nuevo asiento, manteniendo la fecha de prioridad del asiento a rectificar, y dejando constancia de esta situación; con la fecha y firma del Registrador.

Párrafo. En ningún caso la rectificación podrá hacerse borrando, tachando, interlineando o sobrescribiendo el asiento a rectificar.

Artículo 102. Toda rectificación realizada sobre el contenido de un Certificado de Título, conlleva la emisión de uno nuevo y su correspondiente Duplicado, en el que se consignará que el mismo se hace por rectificación del anterior, la fecha de emisión del Certificado de Títulos a rectificar, la fecha de rectificación y la firma del Registrador.

Párrafo. La emisión del nuevo Certificado de Título conlleva la cancelación del rectificado y el Duplicado correspondiente, dejando constancia de ello.

CAPÍTULO VIII DE LA RECONSTRUCCIÓN DE REGISTROS

Definición

Artículo 103. La reconstrucción de registros 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.

Forma de hacer la Reconstrucción

Artículo 104. Es obligación de todo Registrador de Títulos solicitar previamente, mediante escrito motivado a la Dirección Nacional de Registro de Títulos la autorización correspondiente para efectuar la reconstrucción de un Certificado de Título o de un Registro Complementario.

Artículo 105. Otorgada la autorización de la Dirección Nacional de Registro de Títulos para la reconstrucción de un Certificado de Título o de un Registro Complementario, el Registrador de Títulos procederá con la misma y dejará constancia de dicha actuación.

TITULO IV DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

CAPÍTULO I DE LOS ASIENTOS REGISTRALES EN GENERAL

Asiento Registral

Artículo 106. Asiento registral es la consignación que se practica en los registros, como consecuencia de la ejecución de documentos aptos para constituir, transmitir, modificar, declarar

o extinguir derechos reales, cargas o gravámenes que recaen sobre un inmueble registrado.

Modalidades de los Asientos Registrales

Artículo 107. Los asientos registrales tienen las siguientes modalidades:

- a) **Inscripción definitiva:** Es todo asiento registral con carácter definitivo que se ejecuta en los registros como consecuencia de un acto que constituye, transmite, declara, modifica o extingue derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre un inmueble.
- b) **Inscripción provisional:** Es todo asiento registral con carácter no definitivo que se ejecuta en los registros como consecuencia de un acto que constituye, transmite, declara o modifica derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre un inmueble.
- c) **Anotación:** Es cualquier otro asiento registral de carácter provisional o temporal que se ejecuta con relación a una inscripción específica para afectar su integridad, como consecuencia de la Ley de Registro Inmobiliario, sus Reglamentos o de una orden judicial.

CAPÍTULO II DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Definición

Artículo 108. Es el derecho en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública podrán ser de propiedad exclusiva de una o más personas las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes.

Aplicación del Régimen de Condominio

Artículo 109. El régimen de condominio es aplicable para dividir edificaciones construidas en forma vertical, horizontal o mixta,

o cualquier otro sistema de propiedad inmobiliaria en que se pretenda establecer una relación inseparable entre áreas de propiedad exclusiva y áreas comunes.

Objeto del Régimen de Condominio

Artículo 110. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). Sólo se permitirá la constitución del régimen de condominio sobre un inmueble registrado.

Párrafo I. Cuando se pretenda someter a un mismo régimen de condominio dos parcelas colindantes entre si, éstas deben estar previamente refundidas.

Párrafo II. Cuando se pretenda someter al régimen de condominio una parte de un inmueble registrado, éste debe estar previamente subdividido.

Párrafo III. Cuando se pretenda someter al régimen de condominio un derecho amparado en una constancia anotada, éste debe estar previamente deslindado.

Párrafo IV. Cuando se pretenda someter al régimen de condominio derechos amparados en extractos de títulos, deberá previamente haber sido efectuada la partición.

Párrafo V. No se permite la constitución del régimen de condominio sobre inmuebles registrados afectados por cargas, gravámenes o limitaciones legales, a efectos de poder inscribir en el registro complementario el bloqueo registral sobre el terreno.

Párrafo VI. Cuando el inmueble objeto de constitución al régimen de condominio se encuentre afectado por una hipoteca o cualquier otra garantía real inmobiliaria, es indispensable la presentación ante el Registrador de Títulos correspondiente, junto a los demás documentos, de un acto donde el acreedor y el propietario consientan la forma y proporción en que serán gravadas con la hipoteca las unidades funcionales resultantes del proceso de constitución del régimen de condominio. La inscripción de este acto libera de toda afectación el certificado de título sobre el

terreno, el cual se expedirá a nombre del consorcio de propietarios, practicándose sobre el registro complementario del mismo un bloqueo registral.

Unidad de Condominio

Artículo 111. La unidad de condominio representa el conjunto de áreas propias y la participación sobre las áreas comunes que le corresponden a un condómine, como resultado de la constitución de un régimen de condominio. A cada unidad de condominio se le emitirá un Certificado de Título y se le habilitará su correspondiente registro complementario.

Reglamento del Régimen de Condominio

Artículo 112. El Reglamento del Régimen de Condominio debe contener:

- a) Especificación de las áreas comunes y del terreno sobre el cual se constituye el condominio.
- b) 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.
- c) Porcentaje de copropiedad de cada condómine sobre las áreas comunes y el terreno.
- d) Número de votos que corresponde a cada condómine en la asamblea del consorcio de propietarios.
- e) Porcentaje en que deberá contribuir cada condómine a los gastos y cargas comunes.
- f) 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.

- g) Demás datos requeridos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si los hubiere.

Constitución del Régimen de Condominio

Artículo 113. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). La solicitud de constitución del régimen de condominio, presentada 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.
- b) Acta de constitución del consorcio, Acta declaratoria de condominio y del reglamento del régimen de condominio aprobados, debidamente firmados y legalizadas las firmas por ante Notario Público.
- c) Certificación emitida por la autoridad administrativa competente que aprueba los planos de la obra.
- d) Plano de división del condominio aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente.
- e) Constancia de pago de la contribución especial para el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados.
- f) Contrato de Hipoteca indicando la forma en que se afectará cada una de las futuras unidades funcionales del condominio, si corresponde.
- g) Demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si los hubiere.

Construcciones en Proceso

Artículo 114. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). La solicitud de constitución del régimen de condominio

para construcciones en proceso que se presente 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) Constancia 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.
- g) Demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si los hubiere.

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.

Artículo 115. 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 presente Reglamento, y se habilitará un registro complementario para cada unidad, la que quedará afectada con la proporción de la hipoteca establecida en el contrato instrumentado al respecto.

Artículo 116. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). Finalizada la construcción de la edificación, los condómines presentarán los planos definitivos de la división en condominio para su aprobación por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente.

Artículo 117. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). Una vez acreditada la finalización de la construcción, con la presentación de los planos de división en condominio definitivos aprobados, los condómines 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

Artículo 118. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). El consorcio de propietarios podrá modificar tanto el régimen de condominio constituido como la configuración física del inmueble respetando los derechos individuales de los condómines.

Párrafo. Cuando la modificación afecte la configuración física del inmueble, se deberán modificar los planos de división en

condominio y someterlos previamente para su aprobación a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Artículo 119. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). La solicitud de modificación del régimen de condominio deberá estar acompañada de:

- a) Acta del consorcio donde se decide la modificación del condominio, así como el reglamento del régimen de condominio resultante de las modificaciones aprobadas, debidamente firmados y legalizadas las firmas ante Notario Público.
- b) Duplicados de los Certificados de Títulos que correspondan a las unidades de condominio modificadas.
- c) Planos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales de las unidades de condominio y/o partes comunes, afectadas por la modificación, cuando así corresponda.
- d) Constancias de pago de los impuestos y tasas que correspondan.
- e) Demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si los hubiere.

Artículo 120. Toda modificación al régimen de condominio se anotará en el Registro Complementario del inmueble y de las unidades de condominio afectadas.

Extinción o disolución del Régimen de Condominio

Artículo 121. Procede 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.

Artículo 122. Toda solicitud de extinción del régimen de condominio deberá estar acompañada de:

- a) Acta certificada de la asamblea del consorcio de copropietarios que aprobó la extinción o disolución, firmada por todos

los condómines y legalizadas las firmas por ante Notario Público.

- b) Certificación donde se haga constar la destrucción, o condición de vetustez o ruina del edificio por la autoridad pública competente, según corresponda.
- c) Duplicado del Certificado de Título de la parcela y todos los Duplicados de los Certificados de Títulos que correspondan a las unidades de condominio.
- d) En caso de existir cargas y/o gravámenes sobre alguna de las unidades, se requiere el consentimiento del o 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.
- e) Demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si los hubiere.

Artículo 123. Aprobada la extinción o disolución del régimen de condominio, el Registro de Títulos procederá a levantar el bloqueo registral que afecta el terreno consignado en el Certificado de Título a nombre del consorcio de propietarios, y emitirá un nuevo Certificado de título en copropiedad en el que cada condómine se convertirá en copropietario del terreno con la misma proporción que tenía asignado en el régimen de condominio extinguido, a menos que el acta de extinción especifique otra cosa.

CAPÍTULO III CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

Cancelación de los Asientos Registrales

Artículo 124. Los asientos registrales se cancelan por actos de igual naturaleza en que intervengan o hayan consentido las partes que dieron origen al asiento, o por actos emanados de autoridad judicial competente.

Artículo 125. Los asientos registrales se cancelan a solicitud expresa del interesado, anexando los documentos que acrediten

la existencia de las causas legítimas para la extinción del derecho, carga o gravamen que se pretende cancelar.

Artículo 126. En los casos de cancelaciones de inscripciones o anotaciones, basta la declaración de voluntad expresa y escrita de la persona o personas a quienes favorezca la inscripción o anotación a cancelar.

Artículo 127. La cancelación de un asiento registral produce la extinción de todos los asientos a los que éste dio origen.

Los Asientos Registrales por Orden Judicial

Artículo 128. Los asientos registrales realizados en virtud de una orden judicial se cancelarán solo por otra orden judicial posterior de Tribunal competente, salvo renuncia expresa del beneficiario o acuerdo o transacción entre las partes; o que se trate de inscripciones preventivas y provisionales que hayan sido realizadas por orden judicial sujeta al cumplimiento de una condición o el vencimiento de un plazo.

Artículo 129. Cuando un inmueble es adquirido como consecuencia de un proceso de venta en pública subasta, la inscripción de la sentencia emanada del Tribunal actuante lleva implícita la cancelación de todos los asientos que afectan al inmueble, de acuerdo con el artículo 717 del Código de Procedimiento Civil.

Párrafo. Si el proceso de venta en pública subasta está referido a una constancia anotada, la orden de inscripción que emana del tribunal actuante sólo cancelará los asientos que afecten dicha constancia anotada.

Las Anotaciones Preventivas y las Inscripciones Provisionales

Artículo 130. Las anotaciones preventivas y las inscripciones provisionales se extinguen cuando transcurre el plazo de su vigencia o se extingue el derecho en que se sustentan, a solicitud

de parte interesada, salvo lo dispuesto por el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 131. Para el caso específico de litis sobre derechos registrados, el Registro de Títulos sólo podrá anotar un asiento sobre el inmueble involucrado, cuando el juez apoderado de la litis lo informe en forma expresa y escrita al Registro de Títulos.

Extinción por Confusión

Artículo 132. Los asientos se extinguen cuando el beneficiario del derecho accesorio, carga, gravamen o medida provisional se convierte en propietario del inmueble. Para que opere la confusión es necesario que todos los beneficiarios del asiento a cancelar se conviertan en propietarios.

Párrafo. La cancelación de un asiento por confusión debe ser solicitada expresamente por el propietario.

Contenido de los Asientos de Cancelación

Artículo 133. El asiento de cancelación de una inscripción o anotación que consigna derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y demás medidas provisionales, se hace en el Registro Complementario del Inmueble, y debe contener:

- a) Identificación del asiento que se extingue con indicación de que el mismo queda cancelado.
- b) Causa de la cancelación
- c) Referencia al acto por el cual se cancela o se solicita la cancelación.
- d) Fecha de prioridad del asiento de cancelación.

**TÍTULO V
DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL**

**CAPÍTULO I
DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN GENERAL**

Publicidad de la Información

Artículo 134. La información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo el que tenga interés en conocer el estado jurídico de un inmueble.

Acceso a los Documentos

Artículo 135. El acceso a los documentos físicos que respaldan los derechos reales registrados es restringido para el público, a fin de garantizar su integridad.

Párrafo I. Los interesados podrán solicitar copia certificada de los documentos depositados en los Registros de Títulos.

Párrafo II. En aquellos Registros que no cuenten con un sistema digitalizado de documentación el acceso a los documentos depositados ante ellos se hará de conformidad con las medidas de seguridad e integridad definidas por la Dirección Nacional de Registros de Títulos.

Párrafo III. Cuando los documentos originales se encuentren en estado de deterioro, no podrán ser consultados por el público. Para acceder a su información se deberá solicitar un informe al Registro de Títulos.

Publicidad

Artículo 136. El estado jurídico de un inmueble se acredita frente a terceros mediante las certificaciones que emiten los Registros de Títulos.

Modos de Publicidad

Artículo 137. La publicidad registral se hace de los siguientes modos:

- a) Consultas.
- b) Informes.
- c) Certificaciones.

Consultas

Artículo 138. La consulta de la información registral se hace a través de las Salas de Consultas, en aquellos Registros de Títulos que dispongan de las mismas. La expedición de copias impresas de Certificados de Títulos, está limitada a los titulares de los derechos consignados en el mismo.

Informes

Artículo 139. El Registro de Títulos, a solicitud escrita y motivada de uno de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, podrá emitir informes escritos sobre la titularidad y el estado jurídico de los inmuebles registrados.

Servicios Complementarios de Información

Artículo 140. La Administración General podrá ofrecer a los interesados mecanismos complementarios de información sobre actuaciones de los Registros de Títulos.

CAPÍTULO II DE LAS CERTIFICACIONES

Generalidades sobre las Certificaciones

Artículo 141. El Registro de Títulos puede emitir:

- a) Certificaciones del Estado Jurídico del Inmueble.
- b) Certificaciones de Inscripción del Inmueble.

- c) Certificaciones de Registro de Derechos Reales Accesorios.
- d) Certificaciones con Reserva de Prioridad.
- e) Certificaciones de Registro de Acreedores.
- f) Otras certificaciones.

Certificación del Estado Jurídico del Inmueble

Artículo 142. La Certificación del Estado Jurídico del Inmueble 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, al día de su emisión. Esta certificación se expedirá de conformidad a lo establecido en el artículo 104 de la Ley de Registro Inmobiliario.

Certificación de Inscripción del Inmueble

Artículo 143. La Certificación de Inscripción del Inmueble es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita la inscripción del mismo, al día de su emisión.

Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios

Artículo 144. La Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios es la constancia documental de haberse inscrito un derecho real accesorio, cargas, gravámenes y medidas provisionales en el Registro de Títulos a favor del titular o beneficiario del mismo.

Certificación de Registro de Acreedores

Artículo 145. La Certificación de Registro de Acreedores es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita el derecho real accesorio, cargas y gravámenes. Sólo puede ser requerida por el propietario del inmueble así como por el titular o beneficiario del derecho inscrito.

Certificación con Reserva de Prioridad

Artículo 146. La Certificación con Reserva de Prioridad es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que 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.

Artículo 147. La inmutabilidad del estado jurídico del inmueble, informado por esta certificación, comprende actos convencionales. Su vigencia sólo puede ser suspendida por decisiones judiciales.

Párrafo I. La decisión judicial que suspenda la vigencia de una Certificación con Reserva de Prioridad otorgada, deberá consignarlo expresamente en su dispositivo y ser notificada al Registro de Títulos correspondiente.

Párrafo II. Dentro de los quince días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la decisión judicial al Registro de Títulos, el juez interviniente deberá decidir si revoca la certificación emitida o levanta la suspensión. Vencido este plazo sin haberse recibido ninguna notificación en el Registro de Títulos sobre la decisión judicial, la certificación con reserva de prioridad retomará su efecto hasta el cumplimiento del plazo por el cual fue originalmente emitida.

Artículo 148. La solicitud de Certificación con Reserva de Prioridad es anotada en el registro complementario del inmueble, en la fecha y hora de su ingreso al Registro de Títulos y deberá indicar el plazo para el cual es requerida. Dicha certificación tiene una vigencia no mayor de 15 días hábiles a partir de la fecha de su emisión.

Párrafo. 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.

Artículo 149. La Certificación con Reserva de Prioridad caduca de pleno derecho por vencimiento del plazo de vigencia, o por la materialización del negocio jurídico para la cual fue requerida, lo que ocurra primero.

Artículo 150. Si a la fecha de solicitud de la Certificación con Reserva de Prioridad, hubiere alguna actuación pendiente o en curso en relación al mismo inmueble, la solicitud será rechazada por el Registro de Títulos, indicando la causa del rechazo.

Artículo 151. Si el negocio jurídico garantizado por la Certificación con Reserva de Prioridad se realiza, el documento que lo formalice deberá contener en forma expresa que la operación se efectúa al amparo de la misma y ser presentada al Registro de Títulos antes del vencimiento de la reserva.

Párrafo. En esta circunstancia la fecha de inscripción del negocio jurídico en el Registro de Títulos será la fecha de emisión de la certificación otorgada.

Artículo 152. Durante la vigencia de una certificación con reserva de prioridad no se podrá expedir una nueva.

Artículo 153. 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.

Entrega Certificaciones

Artículo 154. Las certificaciones, se mantendrán a disposición de los interesados: (i) las que tengan plazo de vigencia durante dicho plazo, y (ii) las que no tengan plazo de vigencia durante dos (2) meses contados a partir de su fecha de emisión.

Párrafo. Vencidos estos plazos sin que sean retiradas, los interesados deberán formular una nueva solicitud de certificación al Registro de Títulos.

TÍTULO VI DE LOS RECURSOS

CAPÍTULO I RECURSOS CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Actos Susceptibles de Ser Recurridos

Artículo 155. Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de los Registros de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación.

Solicitud de Reconsideración

Artículo 156. La solicitud de reconsideración es interpuesta por quien se considere afectado por un acto definitivo emanado de un Registro de Títulos, con el objeto de que el Registro de Títulos que la dictó disponga su modificación.

Artículo 157. La solicitud de reconsideración se hace por ante el mismo Registro de Títulos que emitió el acto definitivo, debiendo la misma presentarse por escrito y:

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

Artículo 158. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas.

Artículo 159. Las personas afectadas a las que han sido notificadas mediante actos de alguacil la solicitud de reconsideración deberán depositar sus objeciones ante el Registro de Títulos en un plazo de cinco (5) días calendario.

Artículo 160. En caso de no presentar objeción alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia a la solicitud.

Artículo 161. Los actos se consideran publicitados:

- a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro.
- b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

Artículo 162. El Registro de Títulos apoderado de la solicitud de reconsideración dispondrá de un plazo de quince (15) días hábiles para decidir la misma.

Recurso Jerárquico

Artículo 163. El recurso jerárquico contra los actos definitivos de un Registro de Títulos, se interpone ante el Director Nacional de Registro de Títulos.

Artículo 164. El derecho al recurso jerárquico queda abierto cuando:

- a) El solicitante de la reconsideración haya tomado conocimiento de la decisión sobre la misma, en el Registro Títulos correspondiente, que deberá dejar constancia escrita de dicho conocimiento.

- b) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos correspondiente haya emitido su decisión.

Artículo 165. El recurso jerárquico debe presentarse por escrito, cumpliendo los siguientes requisitos:

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

Artículo 166. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación de la misma a las partes involucradas.

Artículo 167. Las personas afectadas a las que ha sido notificada por acto de alguacil la solicitud de reconsideración deberán depositar sus objeciones ante el Registro de Títulos en un plazo de cinco (5) días hábiles.

Párrafo. En caso de no presentar objeción alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia al recurso.

Artículo 168. El Director Nacional de Registro de Títulos tiene un plazo de quince (15) días hábiles para pronunciarse respecto del recurso jerárquico.

Recurso Jurisdiccional

Artículo 169. El recurso jurisdiccional contra las decisiones del Director Nacional de Registro de Títulos, se interpone por ante el Pleno del Tribunal Superior de Tierras en cuya jurisdicción territorial se encuentre operando el Registro de Títulos que emitió la actuación originalmente recurrida.

Artículo 170. El derecho al recurso jurisdiccional queda abierto cuando:

- a) El recurrente haya tomado conocimiento de la decisión sobre el recurso jerárquico, en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, que deberá dejar constancia escrita de dicha actuación.
- b) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición del recurso jerárquico sin que el Director Nacional de Registro de Títulos haya emitido u decisión.

Artículo 171. El recurso jurisdiccional debe presentarse por instancia motivada la cual debe:

- a) Especificar que se trata de un recurso jurisdiccional.
- b) Estar dirigida al Pleno del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente.
- c) Especificar la resolución impugnada, identificando el expediente y la fecha del mismo.
- d) Especificar la calidad del recurrente y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivada, y contener las razones y justificaciones por las que se interpone el recurso jurisdiccional.
- f) Hacer constar la fecha del recurso.
- g) Estar debidamente firmada por el o los recurrentes, o su representante si lo hubiere.

- h) Anexar copia certificada de la decisión recurrida, cuando la hubiere.

Artículo 172. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al recurrente, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación de la misma a las personas afectadas.

Artículo 173. Las personas afectadas a las que ha sido notificada por acto de alguacil la interposición del recurso jurisdiccional deberán depositar sus objeciones ante la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente en un plazo de cinco (5) días hábiles.

Párrafo. En caso de no presentar objeción alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia al recurso.

Artículo 174. El recurso jurisdiccional será conocido siguiendo el procedimiento establecido para el conocimiento del recurso jurisdiccional contra resoluciones de los Tribunales de Jurisdicción Original.

CAPÍTULO II DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL

Artículo 175. El error puramente material es aquel contenido en una actuación, 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 que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma.

Artículo 176. La revisión por causa de error material contra actuaciones se conocerá por la vía administrativa.

**REGLAMENTO DE LOS TRIBUNALES SUPERIORES
DE TIERRAS Y DE JURISDICCIÓN ORIGINAL
DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
MODIFICADO POR RESOLUCIÓN No. 1737-2007
DEL 12 DE JULIO DE 2007**

ÍNDICE

TÍTULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO I

OBJETO DE ESTA REGLAMENTACIÓN 155

Ámbito de Aplicación.....155

Objeto.....155

Órgano de Aplicación.....155

CAPÍTULO II

TRIBUNALES SUPERIORES DE TIERRAS 156

Definición156

Organización.....156

Designación.....157

Deberes, Derechos, Prohibiciones e Incompatibilidades157

Competencia157

Atribuciones del Presidente del Tribunal Superior de Tierras.....158

Sorteo y Composición de las Ternas158

Atribuciones del Presidente de la Terna.....160

Atribuciones de los demás Integrantes de la Terna161

CAPÍTULO III

TRIBUNALES DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN

ORIGINAL..... 161

Definición161

Organización.....162

Designación.....164

Deberes, Derechos, Prohibiciones e Incompatibilidades164

Competencia	165
-------------------	-----

CAPÍTULO IV

LA SECRETARIA DE LOS DESPACHOS JUDICIALES..... 165

Organización.....	165
Conformación.....	166
Requisitos para ser Secretario de un Despacho Judicial	166
Funciones.....	167

CAPÍTULO V

DE LOS ABOGADOS AYUDANTES 168

Requisitos	168
Funciones.....	169

TÍTULO II

**PROCEDIMIENTOS GENERALES ANTE LOS TRIBUNALES
DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA**

CAPÍTULO I

APODERAMIENTO DEL TRIBUNAL 169

Definición	169
Apoderamiento en los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.....	169
Conformación del Expediente.....	170

CAPÍTULO II

PUBLICIDAD DE LAS ACTUACIONES Y DECISIONES 171

Publicidad de las Actuaciones y las Decisiones	171
Medios de Publicidad y Notificación de las Actuaciones y Decisiones	171
Publicidad de las Actuaciones	173
Publicidad de las Decisiones en las Instalaciones de los Tribunales.....	173

Publicidad del Proceso Judicial del Saneamiento173

CAPÍTULO III

LA AUDIENCIA..... 174

Audiencia en los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.....174

Fijación de Audiencias174

Actas de Audiencias174

Desarrollo de las Audiencias.....176

Otras Audiencias.....177

De la Audiencia de Sometimiento de Pruebas177

De la Audiencia de Fondo178

Mora Judicial178

Audiencia para el Saneamiento178

Audiencia de Referimiento.....179

CAPÍTULO IV

DE LAS PRUEBAS 180

De las Pruebas Literales180

Prueba Testimonial180

De las Pruebas Periciales.....181

CAPÍTULO V

DE LAS COSTAS 182

Costas del Procedimiento 182

CAPÍTULO VI

**DE LAS DECISIONES DE LOS TRIBUNALES DE LA
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA..... 182**

De las Decisiones.....182

De las Sentencias, las Ordenanzas y los Autos.....183

De las Resoluciones.....183

De las Sentencias Interlocutorias y Preparatorias	183
Contenido de las Decisiones.....	183
Requisitos de Forma de las Decisiones.	184
Ejecución de las Decisiones	185

CAPÍTULO VII

DESGLOSE DE DOCUMENTOS	185
-------------------------------------	------------

CAPÍTULO VIII

DE LOS PLAZOS PROCESALES.....	186
--------------------------------------	------------

CAPÍTULO IX

DE LA PERENCIÓN DE INSTANCIA.....	186
--	------------

TÍTULO III

**DE LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA JURISDICCIÓN
INMOBILIARIA**

CAPÍTULO I

PROCESO JUDICIAL DEL SANEAMIENTO.....	187
--	------------

Apoderamiento	187
---------------------	-----

De la Reclamación.....	188
------------------------	-----

De la Posesión.....	188
---------------------	-----

Prueba de la Posesión.....	189
----------------------------	-----

Del Saneamiento Litigioso	189
---------------------------------	-----

Depuración de Derechos Reclamados	190
---	-----

De las Mejoras.....	190
---------------------	-----

De la Modificación de los Planos en el Proceso Judicial del Saneamiento.....	191
---	-----

De la Sentencia de Adjudicación	191
---------------------------------------	-----

CAPÍTULO II

LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS.....	192
--	------------

Notificación de la Demanda	192
Publicidad de la Litis sobre Derechos Registrados	193
Demandas Temerarias y Reparación de Daños y Perjuicios.	193

CAPÍTULO III

PARTICIÓN DE INMUEBLES REGISTRADOS..... 193

Tipos de Partición	193
Partición amigable	193
Partición que se Torna Litigiosa	195
De la Decisión de Partición	196

CAPÍTULO IV

FONDO DE GARANTÍA DE INMUEBLES

REGISTRADOS 197

CAPÍTULO V

DESALOJO JUDICIAL DE INMUEBLES

REGISTRADOS 197

CAPÍTULO VI

REFERIMIENTO 198

TÍTULO IV

**DE LOS RECURSOS ANTE LA JURISDICCIÓN
INMOBILIARIA**

CAPÍTULO I

RECURSOS CONTRA ACTUACIONES

ADMINISTRATIVAS 199

Actos Susceptibles de ser Recurridos.....	199
Solicitud de Reconsideración contra Resoluciones	199
Recurso Jerárquico contra Resoluciones.....	200
Recurso Jurisdiccional contra Resoluciones.....	202

CAPÍTULO II	
RECURSO CONTRA DECISIONES	
JURISDICCIONALES	204
Definición de Decisiones Jurisdiccionales	204
Del Recurso de Apelación.....	204
CAPÍTULO III	
DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL	204
CAPÍTULO IV	
DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE.....	205

**REGLAMENTO DE LOS TRIBUNALES SUPERIORES
DE TIERRAS Y DE JURISDICCIÓN ORIGINAL
DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
MODIFICADO POR RESOLUCIÓN NO. 1737-2007
DEL 12 DE JULIO DE 2007**

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

**CAPÍTULO I
OBJETO DE ESTA REGLAMENTACIÓN**

Ámbito de Aplicación

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

Objeto

Artículo 2. Este reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y todas las actuaciones de su competencia.

Órgano de Aplicación

Artículo 3. El órgano de aplicación del presente reglamento está constituido por los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria.

CAPÍTULO II

TRIBUNALES SUPERIORES DE TIERRAS

Definición

Artículo 4. Los Tribunales Superiores de Tierras son instituciones judiciales que se encuentran divididos en cinco (5) departamentos, y tienen bajo su jurisdicción territorial a los demás jueces de las instancias que conforman su departamento. Cada Tribunal Superior de Tierras estará encabezado por un Presidente.

Organización

Artículo 5. Los Tribunales Superiores de Tierras estarán organizados de la siguiente manera:

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

Designación

Artículo 6. Los jueces que integran los Tribunales Superiores de Tierras son designados por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo con los requerimientos establecidos para los Jueces de las Cortes de Apelación en la Constitución de la República, la Ley de Organización Judicial, la Ley de Carrera Judicial y su Reglamento.

Deberes, Derechos, Prohibiciones e Incompatibilidades

Artículo 7. Los Jueces designados en los Tribunales Superiores de Tierras, en el ejercicio de sus funciones, están sujetos a los deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades establecidas en el artículo 63 y siguientes de la Constitución de la República; en los artículos 6 y 8 de la Ley No.821 de Organización Judicial; en el Capítulo VI de la Ley de Carrera Judicial, sus Reglamentos y sus modificaciones, a las disposiciones de la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, a sus normas complementarias y a sus Reglamentos.

Competencia

Artículo 8. Los Tribunales Superiores de Tierras conocen en segunda instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los Tribunales de Tierra de Jurisdicción Original bajo su jurisdicción territorial, así como de los recursos jurisdiccionales o jerárquicos contra actuaciones administrativas, de los recursos en revisión por error material contra los actos generados por ellos, y de los recursos en revisión por causa de fraude.

Párrafo. Los conflictos de competencia entre Tribunales Superiores de Tierras serán resueltos según los mecanismos establecidos por la Suprema Corte de Justicia.

Atribuciones del Presidente del Tribunal Superior de Tierras

Artículo 9. Además de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República, la Ley de Organización Judicial y la Ley de Carrera Judicial, y de las que específicamente le asigna la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, los Presidentes de Tribunales Superiores de Tierras tendrán las siguientes funciones:

- a) Dirigir la operación jurídico-administrativa del Tribunal Superior de Tierras y supervisar los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original que le correspondan.
- b) Supervisar la Secretaría General del Despacho Judicial que preside.
- c) Designar los sustitutos temporales de jueces del Tribunal Superior de Tierras y de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original, cuando así corresponda.
- d) Recomendar al Pleno de la Suprema Corte de Justicia la designación del Juez Coordinador, responsable de la dirección de la Secretaría Común cuando se trate de localidades en las que exista más de una sala de un Tribunal de Jurisdicción Original.
- e) Colaborar con la Dirección General de la Carrera Judicial en la evaluación de los jueces que correspondan a su jurisdicción territorial, de conformidad con lo establecido por la Ley de Carrera Judicial y su Reglamento.
- f) Conceder licencias a los Jueces del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que no excedan de siete (7) días, por las causas establecidas en la Ley de Carrera Judicial.

Sorteo y Composición de las Ternas

Artículo 10. Para el conocimiento y fallo de un expediente relacionado con los asuntos de su competencia, se integrará una terna fija de entre los jueces que componen el Tribunal Superior

de Tierras, por sorteo aleatorio realizado por la Secretaría General correspondiente.

Párrafo I. El sorteo se realizará en un plazo no mayor de cinco (5) días a partir del deposito de la demanda introductiva de instancia, o del escrito que da inicio al proceso.

Párrafo II. El Presidente del Tribunal Superior de Tierras podrá integrarse a la lista de sorteo y formar parte de las ternas para el conocimiento y fallo de un expediente, salvo en el caso de que se trate de recursos de apelación interpuestos contra una ordenanza en referimiento.

Párrafo III. Cuando el Presidente del Tribunal Superior de Tierras integre una terna, será el presidente de la misma.

Artículo 11. Una vez integrada la terna, deberá ser la misma durante todo el proceso de instrucción y fallo del expediente.

Párrafo I. Los jueces que integran la terna no podrán ser removidos de la misma más que por las razones de ausencia temporal o definitiva por inhabilitación, renuncia, destitución, muerte, recusación o por cualquier otro motivo que le impida el conocimiento del expediente asignado.

Párrafo II. Cada terna estará compuesta por un Juez Presidente 1, quien presidirá las audiencias, y otros dos (2) miembros, designados al momento del sorteo como Juez 2 y Juez 3, y en este orden actuarán si fuere necesario para sustituir al Juez Presidente de la terna.

Artículo 12. Los jueces integrantes de las ternas para el conocimiento y fallo de los expedientes tendrán a su cargo la celebración de las audiencias, así como la instrucción y fallo del expediente asignado.

Artículo 13. Cuando uno de los jueces integrantes de la terna no esté de acuerdo con la decisión de la mayoría, consignará por escrito motivado su voto disidente, entregando copia de éste a los demás integrantes de la terna.

Artículo 14. Cuando uno de los jueces integrantes de la terna esté de acuerdo con la decisión de la mayoría, sin compartir los motivos de la decisión adoptada, consignará por escrito motivado su voto salvado, entregando copia de éste a los demás integrantes de la terna.

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

Artículo 16. Al momento de integrar nuevas ternas, el Secretario del Despacho Judicial correspondiente, deberá cerciorarse de aquellos jueces que se encuentran prestando servicio, a los fines de no designar a un juez que no se encuentre disponible.

Artículo 17. Una vez integrada la terna, si uno o más de los jueces que la componen no estuviese(n) disponible(s) por cualquier causa temporal, será(n) sustituido(s) temporalmente mediante auto dictado por el Presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente, según lo previsto en artículo 10 párrafo II.

Artículo 18. Las decisiones emanadas de los Tribunales Superiores de Tierras serán firmadas por todos los integrantes que conforman la terna. Cada página de las decisiones deberá estar sellada y rubricada por cada uno de los jueces, quienes estamparán su firma en la última página de las mismas.

Atribuciones del Presidente de la Terna

Artículo 19. Son atribuciones del Presidente de la Terna:

- a) Presidir y llevar la policía de las audiencias relativas al expediente de que se trate.
- b) Dar seguimiento al expediente a su cargo.
- c) Coordinar con los demás integrantes de la terna el conocimiento y fallo del expediente.
- d) Convocar y presidir las reuniones de los integrantes de la terna para el estudio, deliberación y análisis del caso.

- e) Redactar el proyecto de sentencia del caso, basado en la opinión mayoritaria de los integrantes de la terna, el cual deberá ser elaborado en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles a partir de que el expediente esté en estado de fallo.
- f) Remitir el proyecto de sentencia a los demás integrantes de la terna para fines de opinión.

Atribuciones de los demás Integrantes de la Terna

Artículo 20. Son atribuciones y deberes de los integrantes de la terna: a) Asistir puntualmente a las audiencias.

- b) Estudiar el expediente de manera individual y conjunta.
- c) Asistir a las reuniones que fueren necesarias para el conocimiento y fallo del expediente.
- d) Estudiar el proyecto de sentencia remitido por el Presidente de la Terna y emitir su opinión por escrito motivado en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de su recepción.

CAPÍTULO III

TRIBUNALES DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL

Definición

Artículo 21. Los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original son tribunales unipersonales encabezados por un Juez de Jurisdicción Original, y constituyen el primer grado de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

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

Artículo 22. La Suprema Corte de Justicia, tomando en consideración las necesidades del sistema, podrá poner en funcionamiento en una misma demarcación territorial, tantos

Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original como considere necesarios.

Organización

Artículo 23. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) La competencia territorial de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original, para conocer de los asuntos sometidos que se les sometan es la siguiente:

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

- i) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de San Francisco de Macorís, los asuntos relativos a la Provincia Duarte.
- j) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Nagua, los asuntos relativos a la Provincia de María Trinidad Sánchez.
- k) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Azua de Compostela, los asuntos relativos a la Provincia de Azua.
- l) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de San Juan de la Maguana, los asuntos relativos a las Provincias de San Juan de la Maguana y Elías Piña.
- m) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Barahona, los asuntos relativos a las Provincias de Barahona, Independencia y Pedernales.
- n) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Neyba los asuntos relativos a la provincia de Bahoruco.
- ñ) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Santiago de los Caballeros, los asuntos relativos a la Provincia de Santiago.
- o) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Salcedo, los asuntos relativos a la Provincia de Salcedo.
- p) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de La Vega, los asuntos relativos a la Provincia de La Vega.
- q) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Bonaó, los asuntos relativos a la Provincia de Monseñor Nouel.
- r) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Santa Bárbara de Samaná, los asuntos relativos a la Provincia de Samaná.

- s) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Cotuí, los asuntos relativos a la Provincia de Sánchez Ramírez.
- t) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Mao, los asuntos relativos a la Provincia de Valverde.
- u) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de San Felipe de Puerto Plata, los asuntos relativos a la Provincia de Puerto Plata.
- v) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de San Fernando de Monte Cristi, los asuntos relativos a las Provincias de Monte Cristi y Dajabón.
- w) Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de San Ignacio de Sabaneta, los asuntos relativos a las Provincias de Santiago Rodríguez.

Designación

Artículo 24. Los jueces que integran los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original son designados por la Suprema Corte de Justicia y el proceso de designación, los requerimientos para ocupar la función y su remoción, se cumplen de acuerdo con lo establecido en la Constitución de la República, la Ley de Organización Judicial, y la Ley de Carrera Judicial y su Reglamento.

Deberes, Derechos, Prohibiciones e Incompatibilidades

Artículo 25. Los Jueces designados en los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original, en el ejercicio de sus funciones, están sujetos a los deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades establecidas en el artículo 63 y siguientes de la Constitución de la República; en los artículos 6 y 8 de la Ley No. 821 de Organización Judicial; en el Capítulo VI de la Ley de Carrera Judicial, sus Reglamentos y sus modificaciones, a las disposiciones de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, a sus normas complementarias y a sus Reglamentos.

Competencia

Artículo 26. Los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original conocen en primer grado de todos los asuntos de carácter administrativo o contencioso que les sean sometidos por las partes y que sean competencia de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 27. La competencia territorial de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original se determina por la ubicación física del inmueble objeto del proceso.

Artículo 28. En los casos en que exista más de un Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en la misma demarcación territorial, corresponderá a la Secretaría Común sortear aleatoriamente los expedientes.

Artículo 29. Cuando el terreno o inmueble objeto de la acción judicial se encuentre ubicado entre dos (2) demarcaciones territoriales, o en más de un Distrito Judicial, la parte interesada tendrá la facultad de interponer la acción ante el Tribunal de Jurisdicción Original que estime conveniente.

Artículo 30. Cuando el objeto de la acción judicial involucre dos (2) o más inmuebles pertenecientes a demarcaciones territoriales diferentes, o a Distritos Judiciales diferentes, la parte interesada tendrá la facultad de interponer la acción por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que estime conveniente, sin perjuicio de las reglas relativas a la litispendencia y conexidad de derecho común.

CAPÍTULO IV LA SECRETARÍA DE LOS DESPACHOS JUDICIALES

Organización

Artículo 31. La Secretaría de los Despachos Judiciales asiste a uno o varios despachos judiciales con las siguientes modalidades:

- a) Secretaría General, es la que asiste a cada Tribunal Superior de Tierras, y está a cargo de un Secretario General, bajo la

supervisión del Presidente del Tribunal Superior de Tierras al que corresponda.

- b) Secretaría de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original, es la que asiste a un Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, bajo la supervisión del Juez Presidente del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original a que corresponda.
- c) Secretaría Común, es la que asiste a más de un Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, y está a cargo de un Secretario, bajo la supervisión del Juez Coordinador.

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

Conformación

Artículo 32. La Secretaría está conformada por el Secretario, sus delegados y el personal de apoyo que puede variar según las necesidades del Tribunal a que corresponda.

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

Artículo 33. El Secretario, sus delegados y el personal de apoyo que integra la Secretaría de los Despachos Judiciales está sujeto a las políticas y procedimientos de la administración del personal establecidas por la Suprema Corte de Justicia para todos los empleados del Poder Judicial.

Requisitos para ser Secretario de un Despacho Judicial

Artículo 34. Para ser Secretario de un Despacho Judicial de la Jurisdicción Inmobiliaria se requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Ser dominicano, mayor de edad y estar en el pleno goce de los derechos civiles y políticos.

- b) Ser licenciado o doctor en Derecho, preferiblemente.
- c) No haber sido condenado a pena aflictiva o infamante, o por falta a la ética.
- d) Haber ejercido la profesión de abogado, preferiblemente.
- e) Aprobar las pruebas generales de ingreso para ser empleado del Poder Judicial.
- f) Aprobar las pruebas específicas de capacidad para el desempeño del cargo previstas por el Poder Judicial.
- g) Haberse desempeñado como Abogado Ayudante en el Poder Judicial, preferiblemente.

Funciones

Artículo 35. En adición a las funciones establecidas en la Ley de Registro Inmobiliario y la Ley de Organización Judicial, la Secretaría de los Despachos Judiciales tiene las siguientes funciones:

- a) Publicar y comunicar las decisiones y resoluciones del Tribunal en los medios y plazos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.
- b) Dar ingreso y salida oportuna a los documentos relativos a casos del Tribunal.
- c) Recibir y tramitar las acciones y recursos interpuestos ante la misma.
- d) Tramitar oportunamente cualquier actuación requerida por el Tribunal.
- e) Asistir al Tribunal en la celebración de las audiencias.
- f) Ofrecer la debida información a los usuarios sobre los procesos judiciales y/o administrativos del Tribunal.
- g) Emitir las certificaciones sobre actuaciones del Tribunal, previa aprobación del juez correspondiente.

- h) Gestionar las notificaciones y publicaciones del Tribunal de forma oportuna y respetando los procedimientos definidos para estos fines.
- i) Registrar los datos pertinentes a las operaciones del Tribunal, para fines estadísticos y control de gestión.
- j) Realizar el sorteo aleatorio de los expedientes para elegir la terna de los jueces que integrarán el Tribunal Superior de Tierras, cuando así proceda.
- k) Realizar el sorteo aleatorio y equitativo de los expedientes para asignarlos al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, cuando así proceda.
- l) Realizar aquellas otras funciones que sean propias de su cargo.

CAPÍTULO V DE LOS ABOGADOS AYUDANTES

Requisitos

Artículo 36. Para ser Abogado Ayudante de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Ser dominicano, mayor de edad y estar en el pleno goce de los derechos civiles y políticos.
- b) Ser licenciado o doctor en Derecho.
- c) No haber sido condenado a pena aflictiva o infamante.
- d) Poseer exequátur de acuerdo a lo establecido en la Ley 111 del 3 de noviembre de 1942.
- e) Haber prestado juramento ante la Suprema Corte de Justicia.
- f) Aprobar las pruebas generales de ingreso para ser empleado del Poder Judicial.

- g) Aprobar las pruebas específicas de capacidad para el desempeño del cargo previstas por el Poder Judicial.
- h) Estar inscrito en el Colegio de Abogados de la República Dominicana.

Funciones

Artículo 37. Las funciones de los Abogados Ayudantes dentro de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son las siguientes:

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

TÍTULO II PROCEDIMIENTOS GENERALES ANTE LOS TRIBUNALES DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I APODERAMIENTO DEL TRIBUNAL

Definición

Artículo 38. Apoderamiento es la acción impulsada por parte interesada que inicia un proceso judicial y/o administrativo ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Apoderamiento en los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria

Artículo 39. La Secretaría de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria es la unidad responsable de recibir los apoderamientos, registrarlos, dar constancia de acuse de recibo a quien lo presenta y realizar el sorteo de los expedientes, cuando corresponda.

Artículo 40. Para apoderar un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria el documento introductivo de instancia o los recursos contra decisiones judiciales, deben cumplir las siguientes condiciones, salvo indicación contraria de la ley:

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

Conformación del Expediente

Artículo 41. El expediente se conforma por la instancia de apoderamiento depositada en el tribunal, los demás documentos que la acompañen, y por cualquier otro documento relacionado con el mismo depositado con posterioridad.

Párrafo I. Todo expediente será identificado con un número único, de acuerdo con la metodología establecida por la Suprema Corte de Justicia.

Párrafo II. Todo documento que conforma un expediente será formalmente recibido en la Secretaría del despacho judicial correspondiente.

CAPÍTULO II PUBLICIDAD DE LAS ACTUACIONES Y DECISIONES

Publicidad de las Actuaciones y las Decisiones

Artículo 42. Las actuaciones y decisiones de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se harán de acceso público en el Tribunal que las emitió, salvo que la Ley de Registro Inmobiliario lo establezca de otra manera.

Artículo 43. La publicidad de las decisiones corresponde a la Secretaria del Despacho Judicial de la cual emana.

Medios de Publicidad y Notificación de las Actuaciones y Decisiones

Artículo 44. Los medios de publicidad y notificación de las actuaciones y decisiones de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son, entre otros, los siguientes:

- a) Notificación por acto instrumentado por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria.
- b) Toma de conocimiento con constancia escrita de la misma por parte del interesado o su representante legal ante la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente.
- c) 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.
- d) 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.

- e) 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.
- f) Publicación en un periódico de circulación nacional.
- g) Avisos en las instalaciones del Ayuntamiento y/o del Juzgado de Paz del Municipio donde esté ubicado el inmueble involucrado.
- h) Publicación en la puerta del tribunal.

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

Artículo 45. La Administración General podrá ofrecer a las partes interesadas servicios complementarios de información sobre actuaciones y decisiones de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, utilizando uno o varios de los medios de publicidad previamente definidos, bajo las condiciones establecidas para tales fines.

Artículo 46. Se notifican por acto de alguacil:

- a) Actos introductorios de instancia, tales como demanda en litis sobre derechos registrados, demanda reconvenzional, en referimiento, en partición y determinación de herederos, revisión por causa de fraude y revisión por causa de error material.
- b) Las citaciones, salvo la efectuada mediante sentencia in voce, que vale cita para las partes presentes.
- c) Las decisiones de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria incluyendo autos, sentencias, resoluciones y ordenanzas.
- d) La instancia de desalojo.

- e) El inicio del saneamiento.
- f) Los recursos contra decisiones judiciales.

Publicidad de las Actuaciones

Artículo 47. Todas las actuaciones del tribunal y las provenientes de alguna de las partes que requieran ser puestas en conocimiento de los involucrados de un proceso, podrán realizarse por cualquiera de los medios de publicidad mencionados, siempre que no se indique específicamente que deben ser notificadas por acto de alguacil.

Publicidad de las Decisiones en las Instalaciones de los Tribunales

Artículo 48. Las decisiones deberán publicarse en las instalaciones del tribunal correspondiente dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y por un lapso de quince (15) días.

Artículo 49. La publicación en las instalaciones del tribunal podrá hacerse físicamente en un lugar visible destinado a tal fin, o mediante una publicación electrónica que pueda ser consultada desde las instalaciones del mismo.

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

Publicidad del Proceso Judicial del Saneamiento

Artículos 50. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) 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 todo a quien pueda interesar.

Artículo 51. 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 Juzgado 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.

CAPÍTULO III LA AUDIENCIA

Audiencia en los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria

Artículo 52. 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; decide sobre las mismas.

Párrafo. Todas las audiencias celebradas por los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son orales, públicas y contradictorias.

Fijación de Audiencias

Artículo 53. Las audiencias son fijadas, a solicitud de parte interesada o de oficio, por el Juez o Tribunal, asistido por su secretario.

Actas de Audiencias

Artículo 54. El acta de audiencia es el documento en el que se deja constancia de la celebración de la audiencia y lo ocurrido en ella con relevancia para el Tribunal.

Párrafo. De toda audiencia celebrada por un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria se levantará un acta.

Artículo 55. La instrumentación del acta de audiencia estará a cargo del Secretario del Despacho Judicial correspondiente, o del delegado del mismo, mediante un procedimiento que asegure su transcripción fiel y eficiente.

Artículo 56. El acta de audiencia debe contener, entre otras menciones:

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

- o) La firma del Juez.
- p) La firma del Secretario.
- q) Firma de los testigos, si el Juez lo considera conveniente, referente al testimonio ofrecido por estos.

Artículo 57. El acta de audiencia forma parte del expediente y de la misma se extenderán copias a solicitud de las partes.

Párrafo. Podrá extenderse una copia del acta de audiencia a cualquier otra persona que demuestre tener un interés legítimo en el caso, siempre que así lo autorice expresamente el Juez o Tribunal apoderado.

Desarrollo de las Audiencias

Artículo 58. La audiencia en los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se desarrolla de la siguiente forma:

- a) Se constituye el Tribunal y se declara la apertura de la audiencia por parte del Juez o Tribunal apoderado.
- b) Se ordena la lectura del Auto de Fijación de Audiencia al Secretario o su delegado.
- c) Se ordena la presentación de las calidades de las partes presentes o de sus representantes.
- d) Se autoriza la presentación de pruebas, la apertura de los debates y/o la presentación de conclusiones.
- e) Se dispone el cierre de la audiencia por parte del Juez o Tribunal apoderado.

Artículo 59. En el desarrollo de toda audiencia el Juez o Tribunal apoderado ordenará a las partes o a sus representantes, expresarse con moderación y respeto, y al público, observar la compostura y el silencio debidos. Podrá suspender el uso de la palabra en caso de desobediencia, y reclamar el auxilio de la fuerza pública para hacer desalojar la sala de audiencias o el lugar donde ésta se desarrolle, a fin de garantizar el mantenimiento del orden y la seguridad de los presentes.

Otras Audiencias

Artículo 60. En aquellos procesos que no son de orden público sólo se celebran dos audiencias: la audiencia de sometimiento de pruebas y la audiencia de fondo.

De la Audiencia de Sometimiento de Pruebas

Artículo 61. Es la primera audiencia. En ella las partes presentarán un inventario escrito, en el que consignarán y anexarán los documentos y demás pruebas que harán valer en apoyo de sus pretensiones.

Artículo 62. La audiencia de sometimiento de pruebas será celebrada en un plazo no menor de veinticinco (25) ni mayor de sesenta (60) días posteriores al apoderamiento del Juez o Tribunal.

Artículo 63. En la audiencia de sometimiento de pruebas las partes, además de presentar el inventario escrito, comunicarán al Juez o Tribunal aquellas pruebas que les hayan resultado inaccesibles y que a su juicio deban ser ponderadas.

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

Artículo 64. Cuando el juez o Tribunal considere que a las partes les ha resultado imposible acceder a pruebas que deban ser ponderadas para la solución del caso, dispondrá las medidas que estime convenientes para la provisión de las mismas.

Artículo 65. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) El conocimiento de las excepciones de procedimiento a pena de inadmisibilidad, deben ser presentadas simultáneamente y antes de toda defensa al fondo, debiendo ser propuestas en la audiencia de presentación de pruebas.

Párrafo. Los medios de inadmisión pueden ser propuestos en todo estado de causa, de conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley núm. 834 de 1978.

De la Audiencia de Fondo

Artículo 66. En la audiencia de fondo, la cual debe haber sido fijada por el Juez o Tribunal en la audiencia de sometimiento de pruebas, en un plazo no mayor de treinta (30) días, el Juez o Tribunal intimará a las partes para que presenten sus alegatos y depositen sus conclusiones escritas.

Artículo 67. Las partes en los escritos ampliatorios sólo podrán desarrollar las conclusiones vertidas en audiencia, siendo requisito para su recepción en la Secretaria del Despacho Judicial correspondiente, que se anexe al mismo el acto de notificación del escrito producido a la contraparte.

Mora Judicial

Artículo 68. Un expediente queda en estado de ser fallado cuando las partes han concluido al fondo y han transcurrido los plazos otorgados para el depósito de escritos ampliatorios, cuando así proceda.

Artículo 69. Para solicitar la extensión del plazo establecido para el fallo de un expediente el Juez o Tribunal deberá presentar por escrito al Presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente, una solicitud de prórroga de plazo, indicando las causas justificativas que le impedirán fallar el mismo dentro del lapso establecido en la ley.

Párrafo I. La solicitud del Juez o Tribunal deberá ser presentada por lo menos cinco (5) días antes del vencimiento del plazo legal.

Párrafo II. El Presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente dispondrá de un plazo de cinco (5) días a partir de la recepción de la solicitud del Juez o Tribunal, para dar respuesta por escrito a la misma y comunicarla al peticionario.

Audiencia para el Saneamiento

Artículo 70. En las audiencias para el saneamiento se cumplirán todas las formalidades previstas para la celebración de las audiencias ante un Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 71. Con motivo del saneamiento el Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria podrá celebrar las audiencias necesarias a los fines de instruir y decidir el caso.

Artículo 72. En las audiencias para el saneamiento podrá participar toda persona, a título personal o a través de su representante, que manifieste un interés en el mismo, independientemente de que haya sido notificada o no, de que su nombre figure en los avisos para el saneamiento o no.

Artículo 73. Efectuada la publicidad correspondiente para el inicio del proceso judicial del saneamiento, el Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria apoderado podrá proceder a la vista de la causa, y fallar el mismo independientemente de la comparecencia o no de los convocados, sin perjuicio de poder beneficiarlos o perjudicarlos con su decisión.

Audiencia de Referimiento

Artículo 74. En las audiencias de referimiento se cumplirán todas las formalidades previstas para la celebración de las audiencias ante un Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 75. Las audiencias de referimiento serán celebradas el día fijado por el Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria competente, para conocer de los mismos.

Artículo 76. El referimiento se conocerá en no más de dos (2) audiencias, una de sometimiento de pruebas, y otra de conclusiones, entre las cuales transcurrirá un plazo no mayor de cinco (5) días.

Párrafo. En los casos especificados por la Ley, el Juez o Tribunal podrá disponer la celebración de nuevas audiencias dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días.

CAPÍTULO IV DE LAS PRUEBAS

De las Pruebas Literales

Artículo 77. El Juez o Tribunal ponderará las pruebas documentales sometidas por las partes, verificando los aspectos de forma y fondo de las mismas, así como su incidencia en la solución del caso.

Prueba Testimonial

Artículo 78. El Juez o Tribunal podrá aceptar la audición de uno o varios testigos de acuerdo con su relevancia en la solución del caso.

Artículo 79. La audición de testigos debe efectuarse en la audiencia de sometimiento de pruebas.

Artículo 80. Sólo pueden ser oídos los testigos que figuren en la lista depositada por lo menos con cinco (5) días de anterioridad a la celebración de la audiencia de sometimiento de pruebas en la Secretaría del Despacho Judicial, donde podrá cada parte solicitar la copia correspondiente.

Párrafo. En cada lista se enunciarán los nombres y apellidos, cédula de identidad y electoral, profesión, domicilio y residencia de cada testigo, así como su calidad, relación con el caso y los hechos sobre los cuales puede declarar.

Artículo 81. A petición de parte o de oficio, el Juez o Tribunal, podrá ordenar durante la audiencia de sometimiento de pruebas la citación de cualquier testigo adicional cuya declaración fuere necesaria, para que comparezca en el lugar, día y hora señalados en la citación.

Artículo 82. En la citación de todo testigo se consignará, entre otras cosas, la calidad en que está siendo citado; la obligación de ofrecer sus declaraciones bajo la fe del juramento y sus implicaciones; la advertencia de que su no comparecencia en el lugar, fecha y hora en que está siendo citado podrá dar lugar a su conducencia haciendo uso de la fuerza pública.

Artículo 83. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Si el testigo oportunamente citado no compareciere, el Juez o Tribunal, podrá ordenar la conducencia haciendo uso de la fuerza pública por intermedio del Abogado del Estado, fijando fecha para una próxima audiencia.

Párrafo. Si el testigo no puede ser localizado para su conducción con la fuerza pública, el Juez o Tribunal dispondrá la continuación del juicio prescindiendo de esta prueba.

Artículo 84. El Juez o Tribunal podrá, en ocasión de la ejecución de una medida de instrucción, oír a las personas cuya audición le parezca útil al esclarecimiento de la verdad.

Artículo 85. Las declaraciones de los testigos se prestaran verbalmente ante el Juez o Tribunal, y cada testigo podrá ser interrogado por cualquiera de las partes o por los representantes de éstas, o por el Juez o Tribunal, con la suficiente amplitud y libertad para poner de manifiesto su exactitud, veracidad y ausencia de interés, con el fin de esclarecer todos los hechos importantes que se relacionaren con la cuestión.

Artículo 86. El Juez o Tribunal tendrá facultad para limitar y concretar las preguntas, para descartar cualquier pregunta en que se le insinúe al testigo la contestación, y podrá solicitar al testigo que se limite a contestar con especificidad lo preguntado.

De las Pruebas Periciales

Artículo 87. A petición de parte o de oficio, el Juez o Tribunal, podrá ordenar durante la audiencia de sometimiento de pruebas la realización de cualquier peritaje o cualquier otra medida de instrucción que estime necesario para el esclarecimiento del caso.

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

Párrafo II. Para la designación de un perito el Juez o Tribunal cumplirá los preceptos establecidos en el derecho común.

CAPÍTULO V DE LAS COSTAS

Costas del Procedimiento

Artículo 88. En todo proceso judicial iniciado ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Juez o Tribunal apoderado, a petición de parte, podrá condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento, así como su distracción en beneficio del abogado que las avanzó.

Artículo 89. La parte en beneficio de la cual se ordena el pago de las costas, dispondrá de un plazo de quince (15) días para someter al Juez o Tribunal correspondiente, la instancia de validación del estado de costas.

Artículo 90. El Juez o Tribunal tendrá la facultad de aprobar o modificar, según lo estime procedente, el estado de costas sometido para su aprobación.

Artículo 91. El Juez o Tribunal dispondrá de un plazo de quince (15) días para aprobar o modificar el estado de costas sometido a su consideración.

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

De las Decisiones

Artículo 92. El Juez o Tribunal apoderado resuelve las controversias y peticiones que le son sometidas a través de decisiones, con la modalidad de sentencias, ordenanzas, autos, y/o resoluciones.

Párrafo I. Las sentencias y las ordenanzas serán emitidas al cierre de la audiencia o posteriormente, cuando el Juez o Tribunal se reserve el fallo.

Párrafo II. Las resoluciones serán emitidas por el Juez o Tribunal en cámara de consejo.

De las Sentencias, las Ordenanzas y los Autos

Artículo 93. Las sentencias son las decisiones emitidas por el Juez o Tribunal con motivo de un proceso contradictorio y/o litigioso.

Artículo 94. Las ordenanzas son las decisiones emitidas por el Juez o Tribunal con motivo de un proceso de referimiento.

Artículo 95. Las sentencias y ordenanzas emitidas por el Juez o Tribunal, son susceptibles de los recursos previstos en la ley.

Artículo 96. Los autos son decisiones emitidas por el Juez o Tribunal con el propósito de facilitar o agilizar la solución del caso objeto de controversia.

De las Resoluciones

Artículo 97. Las resoluciones son las decisiones emitidas por el Juez o Tribunal con motivo de un proceso de carácter administrativo.

Artículo 98. Las resoluciones emitidas por el Juez o Tribunal no tienen el carácter de la cosa juzgada, y son susceptibles de los recursos previstos en la ley.

De las Sentencias Interlocutorias y Preparatorias

Artículo 99. El Juez o Tribunal podrá disponer mediante sentencia preparatoria o interlocutoria, las medidas que considere pertinentes con respecto del caso del que ha sido apoderado.

Artículo 100. Toda sentencia preparatoria o interlocutoria será notificada por parte interesada a la persona y/o responsable de la ejecución de la medida adoptada, sea preventiva o cautelar.

Contenido de las Decisiones

Artículo 101. Todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria contendrán:

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

Artículo 102. En toda decisión de un Juez o Tribunal en la que se ordene la ejecución de una operación registral por parte de un Registro de Títulos, se consignará en el dispositivo de la misma que su ejecución está condicionada al pago de los impuestos correspondientes, si así procediere.

Requisitos de Forma de las Decisiones

Artículo 103. Toda decisión emanada de un Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria estará debidamente sellada y rubricada por el juez o los jueces que conformen el Tribunal en cada una de

sus páginas, debiendo estos, además firmar la última página de la misma. Esta obligación también es válida para el Secretario del Despacho Judicial correspondiente quien conformará su protocolo con una copia y enviará el original de la decisión al Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 104. De toda decisión emanada de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se expedirán las siguientes copias, dejando constancia de entrega de las mismas:

- a) Una para el protocolo del Juez que preside, y otra para los demás integrantes de la terna, si los hubiere.
- b) Una para el protocolo de la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente.
- c) Una para el Centro de Documentación Judicial, si lo hubiere.

Artículo 105. La copia de la decisión correspondiente a cada parte involucrada se expedirá en la Secretaría del Despacho Judicial a solicitud de esta y/o de su representante legal, debiendo dejarse constancia de la entrega de la misma.

Ejecución de las Decisiones

Artículo 106. El Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria del cual emane una decisión conocerá de todos los asuntos derivados de la inexecución o incumplimiento de la misma y podrá condenar, a petición de parte interesada, al pago de las indemnizaciones correspondientes, o a un astreinte a quien resulte responsable por su inexecución.

CAPÍTULO VII DESGLOSES DE DOCUMENTOS

Artículo 107. Todo documento depositado con motivo de un proceso ante un Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, se considerará perteneciente al expediente que se genere con motivo del caso.

Artículo 108. De todo documento depositado con motivo de un proceso ante un Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, se podrá expedir constancia de su depósito a solicitud de parte interesada.

Artículo 109. Durante un proceso litigioso la documentación que se aporte como prueba no podrá ser desglosada por las partes, salvo desistimiento, o documentos ajenos al proceso si así lo determina el Juez o Tribunal. De toda documentación desglosada se dejará en el expediente copia de la misma, debidamente certificada por el Secretario del Tribunal.

Artículo 110. Finalizado el proceso litigioso el Juez o Tribunal podrá ordenar el desglose de los Duplicados de Certificados de Títulos aportados, dejando copia de los mismos en el expediente, debidamente certificada por el Secretario del Tribunal.

Artículo 111. Durante un proceso administrativo, o al finalizar el mismo, la documentación que se aporte como prueba, sólo podrá ser desglosada con la autorización expresa del Juez o Tribunal apoderado, dejando copia de la misma en el expediente, debidamente certificada por el Secretario del Tribunal.

CAPÍTULO VIII DE LOS PLAZOS PROCESALES

Artículo 112. Los plazos procesales se contarán en días calendario, salvo especificación contraria de la ley o el presente reglamento.

CAPÍTULO IX DE LA PERENCIÓN DE INSTANCIA

Artículo 113. El Juez o Tribunal, una vez comprobado que en un expediente han transcurrido tres (3) años o más de inactividad procesal de la partes, ordenará el archivo definitivo del mismo.

Párrafo. La orden de archivo consiste en el auto que emite el Juez o Tribunal correspondiente para tal fin.

Artículo 114. En los casos de litis sobre derechos registrados, en los que el Juez o Tribunal ordene el archivo definitivo del expediente,

el auto dispondrá además, el levantamiento de cualquier oposición asentada sobre el o los inmuebles involucrados, con motivo de la misma.

Párrafo. La Secretaría del Despacho Judicial deberá comunicar dicho auto al Registro de Títulos correspondiente para los fines de lugar.

TÍTULO III DE LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I PROCESO JUDICIAL DEL SANEAMIENTO

Apoderamiento

Artículo 115. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) El apoderamiento de un Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para el proceso judicial del saneamiento, se produce por intermedio de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, que a su vez debe consignar la aprobación de los trabajos de mensura, la designación catastral del nuevo inmueble, y remitir los planos resultantes.

Artículo 116. El Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original una vez apoderado dará cumplimiento al procedimiento de fijación de audiencia, citación, notificación de las partes y publicidad previsto por la ley y el presente reglamento.

Artículo 117. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) El Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original deberá notificar a los reclamantes y al Abogado del Estado, que se ha iniciado el proceso de saneamiento en un plazo no mayor de quince (15) días.

Artículo 118. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) El Abogado del Estado deberá emitir su opinión en relación con el proceso de saneamiento por los menos cinco (5) días antes de la celebración de la audiencia.

Párrafo. De no expresar su opinión dentro del plazo establecido se presumirá el no interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento.

De la Reclamación

Artículo 119. El o los reclamantes presentarán sus pretensiones por escrito, consignado:

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

De la Posesión

Artículo 120. 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.

Prueba de la Posesión

Artículo 121. En adición a las pruebas testimoniales presentadas para demostrar la posesión sobre el terreno reclamado, serán también admisibles:

- a) Actos de notoriedad.
- b) Inspecciones y comprobaciones realizadas por el Juez o 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 un funcionario o institución designada por él a tales efectos.
- e) Documentos probatorios del hecho de la posesión.

Del Saneamiento Litigioso

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

Párrafo. La no presentación de la opinión del Estado dominicano respecto del proceso judicial de saneamiento en el plazo previsto en el presente reglamento, se presume como falta de interés y no objeción al mismo.

Depuración de Derechos Reclamados

Artículo 123. El Juez o Tribunal apoderado depurará técnica y jurídicamente los derechos reclamados sobre el terreno objeto del proceso judicial del saneamiento.

De las Mejoras

Artículo 124. Mejora es todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al terreno, con carácter permanente o temporal, que aumente su valor.

Artículo 125. Cuando en el curso del proceso judicial de saneamiento el Juez o Tribunal constatare que en el terreno existe cualquier tipo de mejora afectada al inmueble, presumirá que la misma es propiedad del adjudicatario del terreno y podrá ordenar, si procede, que la misma sea registrada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de los Registros de Títulos.

Artículo 126. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Cuando en el curso de un proceso judicial de saneamiento el Juez o Tribunal constatare la existencia de mejoras en el terreno, que no son propiedad del reclamante, identificará al dueño de éstas, describirá las mismas, el área que ocupan y su ubicación, estableciendo la calidad del reclamante del terreno y del propietario de las mejoras.

Párrafo I. Si el propietario de las mejoras reconoce al reclamante como dueño del terreno, el Juez o Tribunal, en la sentencia de adjudicación, podrá ordenar su anotación en el registro complementario del inmueble saneado.

Párrafo II. Si el propietario de las mejoras no reconoce al reclamante como dueño del terreno donde se encuentran asentadas las mismas, el Juez o Tribunal evaluará los derechos de posesión de las partes y ordenará, si lo considera procedente, la modificación del plano respectivo, por intermedio de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Artículo 127. Cuando se trate de inmuebles registrados, sólo podrán anotarse a nombre de terceros las mejoras permanentes

que cuenten con el consentimiento expreso y por escrito del dueño del terreno mediante acto auténtico o legalizadas las firmas por ante Notario Público.

De la Modificación de los Planos en el Proceso Judicial del Saneamiento

Artículo 128. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Si como resultado del proceso judicial del saneamiento surgieren modificaciones al estado original de los planos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, el Juez o Tribunal debe ordenar al agrimensor realizar las correcciones de lugar y las medidas de publicidad necesarias, otorgándole el plazo pertinente.

Párrafo I. En este caso el Juez o Tribunal sobreseerá el conocimiento del asunto hasta tanto le sean reenviado los planos corregidos.

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

De la Sentencia de Adjudicación

Artículo 129. 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 condicionada al pago de la contribución especial establecida por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados previsto en la ley, sí así procediere.

Párrafo. 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.

Artículo 130. En toda sentencia producto de un proceso judicial de saneamiento, además de los documentos requeridos por la

* Modificado por la Ley No. 51-07.

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 Secretaría del Despacho Judicial correspondiente, si así procediere.

Artículo 131. En toda sentencia producto de un proceso judicial de saneamiento, el Juez o Tribunal, ordenará en su 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”.

Párrafo. 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.

CAPÍTULO II LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS

Notificación de la Demanda

Artículo 132. Todo acto de demanda con motivo de una litis sobre derechos registrados deberá contener al menos, las menciones requeridas por este reglamento para el apoderamiento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 133. El Juez o Tribunal llamado a conocer una litis sobre derechos registrados, no fijará audiencia, ni realizará ningún tipo de trámite procesal hasta tanto el demandante haya depositado en la Secretaría del Despacho Judicial la notificación de la demanda a la contraparte por acto de alguacil.

Artículo 134. Si el demandante no cumple con el requisito del depósito de la notificación de la demanda introductiva en la Secretaría del Despacho Judicial en el plazo establecido en el artículo 30 de la Ley de Registro Inmobiliario, la misma quedará sin efecto.

Publicidad de la Litis sobre Derechos Registrados

Artículo 135. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) El Juez o Tribunal apoderado de una litis sobre derechos registrados, una vez sea depositada la notificación de la demanda a la contraparte, informará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes, la existencia de la misma. El Registro de Títulos correspondiente anotará un asiento sobre el inmueble involucrado en el que se hará constar que el mismo es objeto de un conflicto que se está conociendo en dicho tribunal.

Artículo 136. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) El Juez o Tribunal, una vez decidido el litigio, comunicará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes la decisión que pone fin al proceso. El Registro de Títulos correspondiente cancelará el asiento donde se hizo constar, en cumplimiento a lo dispuesto en la misma.

Demandas Temerarias y Reparación de Daños y Perjuicios

Artículo 137. El Juez o Tribunal, apreciará soberanamente si la litis sobre derechos registrados ha sido iniciada con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño.

CAPÍTULO III

PARTICIÓN DE INMUEBLES REGISTRADOS

Tipos de Partición

Artículo 138. La partición puede ser amigable, sin embargo, en el curso de la misma se puede tornar litigiosa.

Partición amigable

Artículo 139. Partición amigable es aquella en la que todos los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado se ponen de común acuerdo para poner fin a su estado de indivisión.

Artículo 140. Los copropietarios, coherederos y/o copartícipes deben elaborar una propuesta de partición de común acuerdo, la cual puede ser instrumentada por acto auténtico o bajo firma privada debidamente legalizadas las firmas por Notario Público.

Artículo 141. La propuesta de partición contendrá de manera expresa la forma de dividir el inmueble, así como el proyecto de subdivisión.

Artículo 142. La solicitud de aprobación de partición amigable presentada ante el Juez o Tribunal contendrá las menciones requeridas por este Reglamento para el apoderamiento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, y llevará anexo:

- a) La propuesta de partición de los derechos.
- b) El proyecto de subdivisión del inmueble.
- c) El o los Duplicados de Certificado de Título correspondiente.
- d) La certificación del estado actual del inmueble, expedida por el Registro de Títulos correspondiente.
- e) Copia certificada de la decisión judicial de determinación de herederos, o del acto de notoriedad que pruebe la calidad de los mismos, en caso de tratarse de partición entre coherederos, si procediere.

Artículo 143. La sentencia o resolución de determinación de herederos o el acto de notoriedad que pruebe la calidad de los mismos, en caso de tratarse de partición entre coherederos podrá hacerse por la misma decisión que apruebe la partición y ordene la transferencia correspondiente.

Artículo 144. El Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado del proceso de partición amigable ponderará la documentación aportada y decidirá el caso mediante una resolución en la que homologará la propuesta de partición presentada por las partes.

Artículo 145. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Cuando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original

homologue la propuesta de partición, autorizará a las partes a someter el proyecto de subdivisión ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente.

Artículo 146. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) La Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una vez revisados y aprobados los trabajos de mensura tendentes a la subdivisión del inmueble, remitirá dicha aprobación al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original correspondiente.

Artículo 147. El Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, una vez recibida la aprobación de los trabajos de mensura tendentes a la subdivisión del inmueble, ordenará al Registro de Títulos correspondiente que efectúe el registro de las modificaciones resultantes de la subdivisión.

Partición que se Torna Litigiosa

Artículo 148. La partición iniciada amigablemente que se torne litigiosa por cualquier motivo será de la competencia de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, salvo que una de las partes solicite su declinatoria por estar la jurisdicción ordinaria previamente conociendo del caso. En estas circunstancias, los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria deben declinar el mismo.

Artículo 149. Todo proceso de partición litigiosa será conocido por el Juez o Tribunal como una litis sobre derechos registrados, siguiendo el procedimiento establecido por la Ley y el presente reglamento.

Artículo 150. En todo proceso de partición litigiosa los beneficiarios o titulares de cargas, gravámenes o anotaciones provisionales que afecten al inmueble, podrán intervenir en el mismo, debiendo ser citados por el Juez o Tribunal, o por el demandante, para participar en el caso.

Artículo 151. Si en el conocimiento del proceso de partición litigiosa el Juez o Tribunal determinara que el inmueble, por las características del mismo, resulta indivisible, dispondrá su venta

en pública subasta cumpliendo con lo establecido en los artículos correspondientes del Código de Procedimiento Civil.

Párrafo. El producto de la venta en pública subasta se distribuirá entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes acogiéndose a las especificaciones de la partición aprobadas por el Juez en su sentencia.

Artículo 152. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) El Juez o Tribunal que conoce de un proceso de partición litigiosa autorizará al demandante en el dispositivo de su sentencia a iniciar el proceso de subdivisión del inmueble ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, si procediere.

Artículo 153. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) La Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una vez revisados y aprobados los trabajos de mensura tendentes a la subdivisión del inmueble, remitirá dicha aprobación al Tribunal correspondiente.

Artículo 154. El Juez o Tribunal una vez recibida la aprobación de los trabajos de mensura tendentes a la subdivisión del inmueble, ordenará al Registro de Títulos correspondiente que efectúe el registro de las modificaciones resultantes de la subdivisión.

De la Decisión de Partición

Artículo 155. En toda decisión de partición el Juez o Tribunal especificará en su dispositivo la distribución de los derechos de los copropietarios, coherederos y/o copartícipes, sobre los inmuebles resultantes.

Párrafo. Cuando de la partición resulten inmuebles en copropiedad, el dispositivo de la sentencia del Juez o Tribunal establecerá la participación de cada uno de los copropietarios en valores porcentuales, sobre la o las parcelas resultantes. La decisión no contendrá ninguna asignación individual de extensión superficial de los copropietarios involucrados, ni descripción de porciones específicas de los mismos.

Artículo 156. En toda decisión de partición el Juez o Tribunal consignará en su dispositivo las cargas, gravámenes y anotaciones provisionales que recaen sobre cada inmueble resultante del proceso y la medida en que afectarán a cada copropietario, coheredero y/o copartícipe, cuando así procediere.

Artículo 157. Cuando existan cargas o gravámenes sobre la parcela objeto de la partición, el Juez o Tribunal notificará la sentencia a los beneficiarios y/o a los acreedores.

CAPÍTULO IV

FONDO DE GARANTÍA DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 158. La acción prevista en la Ley, tendente a resarcir un perjuicio originado con motivo de su aplicación, será conocida por el Tribunal 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.

Artículo 159. El Juez ante el cual se solicite el resarcimiento por parte del Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados verificará que dicho Fondo ha sido debidamente notificado de la presentación de la acción.

Artículo 160. La acción para enmendar el perjuicio se conocerá siguiendo el procedimiento establecido por la Ley y el presente Reglamento para las litis sobre derechos registrados.

CAPÍTULO V

DESALOJO JUDICIAL DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 161. El desalojo de un inmueble registrado puede ser solicitado judicialmente por el interesado de manera principal o en forma accesoria en un proceso contradictorio.

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

Artículo 162. Cuando el desalojo se solicite judicialmente de manera principal se conocerá siguiendo el mismo procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados.

CAPÍTULO VI REFERIMIENTO

Artículo 163. El Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sólo puede conocer de una demanda en referimiento con motivo de una instancia de la que esté apoderado.

Artículo 164. La demanda en referimiento se introduce por medio de una citación al demandado emplazándolo a comparecer a la audiencia que se celebrará el día y hora habilitados por el Tribunal de la Jurisdicción inmobiliaria de que se trate.

Párrafo. La citación al demandado deberá estar acompañada por el auto de fijación de audiencia correspondiente.

Procedimiento

Artículo 165. El demandante en referimiento debe citar por acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria a la parte demandada para que en el plazo de un (1) día franco comparezca por ante el juez apoderado, quien debe dictar su decisión en un plazo no mayor de quince (15) días contados a partir de la fecha de la audiencia.

Artículo 166. El Juez o Tribunal dictará su ordenanza en un plazo no mayor de quince (15) días laborables contados a partir de la fecha de la audiencia de fondo.

Artículo 167. La ordenanza en referimiento es ejecutoria provisionalmente sin fianza, pero nada impide que el Juez o Tribunal ordene la prestación de una.

Artículo 168. Las ordenanzas en referimiento son susceptibles de ser recurridas en apelación. El plazo para apelar es de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la misma.

Artículo 169. El Tribunal Superior de Tierras correspondiente, es el competente para conocer el recurso de apelación interpuesto contra una ordenanza en referimiento.

Artículo 170. El Presidente del Tribunal Superior de Tierras que conoce del recurso de apelación interpuesto contra una ordenanza en referimiento, podrá, a solicitud de parte, y cuando lo estime conveniente, suspender la ejecución de la ordenanza recurrida, o ejercer los poderes que les son conferidos por la ley con motivo de su ejecución provisional.

TÍTULO IV DE LOS RECURSOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I RECURSOS CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Actos Susceptibles de Ser Recurridos

Artículo 171. Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las resoluciones emitidas por los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Solicitud de Reconsideración contra Resoluciones

Artículo 172. La solicitud de reconsideración es interpuesta por la parte que se considere afectada contra una resolución emanada de un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, con el objeto de que el órgano que la dictó disponga su modificación.

Artículo 173. La solicitud de reconsideración se hace por ante el mismo Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria que emitió la resolución, debiendo la misma presentarse por escrito y:

- a) Especificar que se trata de una solicitud de reconsideración.
- b) Estar dirigida al Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria que emitió la resolución impugnada.
- c) Especificar la resolución impugnada, identificando el expediente y la fecha del mismo.
- d) Especificar la calidad del solicitante y sus generales, justificando su interés.

- e) Estar motivada, y contener las razones y justificaciones por las que se solicita la reconsideración.
- f) Hacer constar la fecha de la solicitud.
- g) Estar debidamente firmada por el o los solicitantes, o su representante, si lo hubiere.

Artículo 174. Cuando la resolución impugnada involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación de la misma a las partes involucradas.

Artículo 175. Las partes involucradas a las que han sido notificadas la solicitud de reconsideración deberán depositar sus objeciones ante la Secretaría del Despacho Judicial en un plazo de cinco (5) días calendarios.

Párrafo. En caso de no presentar objeción alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia a la solicitud.

Artículo 176. Las resoluciones se consideran publicitadas:

- a) Cuando las mismas han sido notificadas por parte interesada mediante acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria a las partes involucradas en el proceso, o a sus representantes si los hubiere.
- b) Cuando las mismas son retiradas en la Secretaria del Despacho Judicial correspondiente por las partes involucradas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro.

Artículo 177. El Tribunal apoderado de la solicitud de reconsideración dispondrá de un plazo de quince (15) días laborables para decidir la misma.

Recurso Jerárquico contra Resoluciones

Artículo 178. El recurso jerárquico contra las decisiones de un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria referente a la solicitud de

reconsideración, lo interpone la parte afectada ante el Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente.

Artículo 179. El recurso jerárquico queda habilitado cuando:

- a) El solicitante de la reconsideración haya tomado conocimiento de la decisión sobre la misma, en la Secretaria del Despacho Judicial correspondiente, que deberá dejar constancia escrita de dicha actuación.
- b) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Tribunal correspondiente haya emitido su decisión.

Artículo 180. El recurso jerárquico debe presentarse por escrito, cumpliendo los siguientes requisitos:

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

Artículo 181. Cuando la resolución impugnada involucre a una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso estará condicionada a la notificación de la misma a las partes involucradas.

Artículo 182. Las partes involucradas a las que se ha sido notificada la interposición del recurso jerárquico deberán depositar sus objeciones ante la Secretaría del Despacho Judicial en un plazo de cinco (5) días calendarios.

Párrafo. En caso de no presentar objeción alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia al recurso.

Artículo 183. El Tribunal Superior de Tierras competente tiene un plazo de quince (15) días laborables para pronunciarse respecto del recurso jerárquico.

Recurso Jurisdiccional contra Resoluciones

Artículo 184. El recurso jurisdiccional contra las decisiones del Tribunal Superior de Tierras, se interpone por ante el Pleno del Tribunal Superior de Tierras competente.

Artículo 185. El recurso jurisdiccional queda habilitado cuando:

- a) El recurrente haya tomado conocimiento de la decisión sobre el recurso jerárquico, en la Secretaria del Despacho Judicial correspondiente, que deberá dejar constancia escrita de dicha actuación.
- b) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días desde la interposición del recurso jerárquico sin que el Tribunal Superior de Tierras correspondiente haya emitido su decisión.

Artículo 186. El recurso jurisdiccional debe presentarse por instancia motivada la cual deber:

- a) Especificar que se trata de un recurso jurisdiccional.
- b) Estar dirigida al Pleno del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente.
- c) Especificar la resolución impugnada, identificando el expediente y la fecha del mismo.
- d) Especificar la calidad del recurrente y sus generales, justificando su interés.

- e) Estar motivada, y contener las razones y justificaciones por las que se interpone el recurso jurisdiccional.
- f) Hacer constar la fecha del recurso.
- g) Estar debidamente firmada por el o los recurrentes, o su representante, si lo hubiere.
- h) Anexar copia certificada de la decisión recurrida.

Artículo 187. Cuando la resolución impugnada involucre a una o más personas diferentes al recurrente, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación de la misma a las partes involucradas.

Artículo 188. Las partes involucradas a las que se ha sido notificada la interposición del recurso jurisdiccional deberán depositar sus objeciones ante la Secretaría del Despacho Judicial en un plazo de cinco (5) días calendarios.

Párrafo. En caso de no presentar objeción alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia al recurso.

Artículo 189. Cuando el recurso jurisdiccional se interponga contra una resolución emanada de un Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el mismo será conocido por una terna de jueces del Tribunal Superior de Tierras.

Artículo 190. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Cuando el recurso jurisdiccional se interponga contra una resolución emanada de una terna del Tribunal Superior de Tierras, los jueces que emitieron la decisión impugnada excepto el Presidente del Tribunal Superior de Tierras no podrán conocer del recurso jurisdiccional. En este caso el pleno del Tribunal Superior de Tierras estará integrado por el presidente del Tribunal junto a los jueces no actuantes en el acto impugnado.

Párrafo. Los jueces que emitieron la decisión impugnada, así como el Presidente del Tribunal Superior de Tierras que conoció del recurso jerárquico, no podrán integrar el pleno del Tribunal Superior de Tierras.

Artículo 191. El recurso jurisdiccional contra las resoluciones emitidas por los Tribunales de la Jurisdicción inmobiliaria, se conocerán de forma contradictoria, siguiendo el procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados previsto en la ley y este reglamento, salvo lo referente a la notificación de las partes.

Artículo 192. El Tribunal Superior de Tierras tiene un plazo de treinta (30) días laborables para fallar el caso, contados a partir de la presentación de la instancia.

CAPÍTULO II

RECURSO CONTRA DECISIONES JURISDICCIONALES

Definición de Decisiones Jurisdiccionales

Artículo 193. Las decisiones jurisdiccionales son las dictadas por un Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, con motivo de un proceso contradictorio.

Del Recurso de Apelación

Artículo 194. El recurso de apelación es el recurso interpuesto por la parte que se considera perjudicada, contra una decisión emanada de un Juez de Jurisdicción Original, por ante el Tribunal Superior de Tierras, con el objeto de que se disponga su modificación.

Artículo 195. El Tribunal Superior de Tierras que conoce el recurso de apelación podrá declarar bueno y valido el mismo, o rechazarlo, parcial o totalmente, tanto en la forma como en el fondo.

Artículo 196. El Tribunal Superior de Tierras como consecuencia de un recurso de apelación contra una decisión jurisdiccional podrá disponer la confirmación de la misma o su modificación, parcial o total.

CAPÍTULO III

DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL

Artículo 197. El error puramente material es aquel contenido en una decisión, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto,

ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y valido, fue tomado como fundamento para la misma.

Artículo 198. La revisión por causa de error material contra resoluciones se conocerá por la vía administrativa.

CAPÍTULO IV DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE

Artículo 199. El recurso en revisión por causa de fraude contra las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, se conocerá siguiendo el procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados previsto en la ley y este reglamento.

Artículo 200. (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Todo recurso de revisión por causa de fraude deberá ser notificado por la Secretaría del Despacho Judicial apoderado al Abogado del Estado, dentro de los dos (2) días de su interposición.

Párrafo. El auto de fijación de audiencia con motivo de este recurso deberá ser notificado al Abogado del Estado* por la Secretaría del Despacho Judicial.

* Modificado por la Ley No. 51-07.

**REGLAMENTO GENERAL DE
MENSURAS CATASTRALES**
RESOLUCIÓN No. 1738, DEL 12 DE JULIO DE 2007,
QUE SUSTITUYE LA RESOLUCIÓN No. 59-2007

ÍNDICE

TÍTULO I

GENERALIDADES

Objeto de esta reglamentación	221
Denominación.....	221
Objeto.....	221

TÍTULO II

DE LOS ÓRGANOS DE APLICACIÓN

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	221
----------------------------------	------------

Alcance	222
---------------	-----

CAPÍTULO II

DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS

CATASTRALES	222
--------------------------	------------

Definición	222
------------------	-----

Dependencias.....	224
-------------------	-----

Del Director Nacional de Mensuras Catastrales.....	224
--	-----

Requisitos para ser Director Nacional de Mensuras Catastrales ...	224
---	-----

Funciones del Director Nacional de Mensuras Catastrales	225
---	-----

CAPÍTULO III

DE LAS DIRECCIONES REGIONALES DE MENSURAS

CATASTRALES	226
--------------------------	------------

Definición	226
------------------	-----

Organización.....	226
-------------------	-----

Funciones de las Direcciones Regionales	227
---	-----

Vinculación con los Tribunales Superiores de Tierras	228
--	-----

De los Directores Regionales de Mensuras Catastrales.....	228
---	-----

Requisitos para ser Director Regional de Mensuras Catastrales ...	228
Funciones de los Directores Regionales.....	228

CAPÍTULO IV

DE LOS PROFESIONALES HABILITADOS 230

Profesionales habilitados	230
Fuerza Probatoria de sus Actuaciones	230
Obligación de informar	230
Cumplimiento del contrato de mensura.....	231
Responsabilidad profesional	231
Inhabilitaciones	232

TÍTULO III

DE LOS PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN

CAPÍTULO I

DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA..... 232

Aplicación y responsable	232
Caracteres	233
Ámbito de aplicación.....	233
Contenido.....	233
Resultado.....	234
Rechazo de la documentación.....	235
Observaciones.....	235
Aprobación.....	236
Inspecciones	236

CAPÍTULO II

DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS TRABAJOS 238

Solicitud de autorización	238
Requisitos	238

REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES

Representantes.....239
Inicio del expediente.....240
Calificación de la solicitud.....240
Autorización de los trabajos.....240
Vigencia de la autorización.....241
Inicio del plazo para la presentación de los trabajos.....241
Identificación de los inmuebles resultantes.....242

CAPÍTULO III

DE LA REVISIÓN DE LOS TRABAJOS.....242

Inicio de los trabajos.....242
Auxilio de la fuerza pública.....242
Presentación del trabajo.....243
Documentos exigibles.....244
Calificación del trabajo.....244
Suspensión del trabajo.....245
Intervención de otros organismos.....245
Aprobación del trabajo.....245
Remisión de planos a otras instancias.....246
Plano definitivo.....247
Registro de parcelas.....247
Rectificación de trabajos.....247
Pérdida del duplicado del Certificado de Título.....248

CAPÍTULO IV

DE LOS PLAZOS.....248

Obligatoriedad de los plazos.....248
Modo de contar los plazos.....248
Inicio del plazo.....249
Vencimiento del plazo.....249

Improcedencia de recursos	249
Suspensión e interrupción de los plazos	250
Suspensión por causa de fuerza mayor	250
Plazos para procesos.....	250
Sanciones por el incumplimiento de los plazos.....	250
Despacho urgente	251

TÍTULO IV

DE LAS MENSURAS EN GENERAL

CAPÍTULO I

DE LOS LÍMITES TERRITORIALES

Límite Territorial	251
Límite de hecho o posesorio	252
Límite de derecho o lindero.....	252
Parcela.....	252
Estado Parcelario.....	252
Acto de levantamiento territorial	253
Acto de levantamiento parcelario.....	253
Mensura.....	253

CAPÍTULO II

DEL RÉGIMEN GENERAL DE MENSURAS

Régimen de mensuras	253
Publicidad de los actos de levantamiento parcelario	254
Protestas	254
Ausencia de comunicación	255
Estudio de títulos y antecedentes	255

CAPÍTULO III

DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE LA

PARCELA 255

Reconocimiento del terreno..... 255

Mediciones 255

Información territorial..... 256

Posicionamiento 256

Levantamiento de detalles..... 256

Hitos existentes..... 257

Límites de hecho 257

Límites irregulares 257

Discontinuidades 257

Vías de comunicación..... 258

Cursos de agua 258

Costas marítimas..... 258

Afectaciones de derecho..... 259

Afectaciones de hecho 259

Colindancias 259

Construcciones 260

Instalaciones especiales 260

Otras accesiones 260

CAPÍTULO IV

DE LA UBICACIÓN Y ORIENTACIÓN DE LAS

PARCELAS 261

Ubicación..... 261

Relacionamiento..... 261

Orientación..... 262

Georreferenciación..... 262

Georreferenciación de puntos 263

Monumentación de puntos georreferenciados	263
Georreferenciación de parcelas	264

CAPÍTULO V

DE LA DETERMINACIÓN DE LOS LÍMITES..... 264

Límites de derecho.....	264
Linderos en conflicto	265
Colocación de hitos	266
Tipología de hitos oficiales	267

CAPÍTULO VI

DE LA DETERMINACIÓN DEL POLÍGONO LÍMITE..... 267

Cálculos	267
Coordenadas de los vértices de parcelas.....	268
Proyección.....	268
Dimensionamiento de las parcelas.....	268
Orden de prelación	269

CAPÍTULO VII

DE LAS TOLERANCIAS 269

Concepto.....	269
Vértices de parcela	269
Georreferenciación.....	269
Coordenadas proyectivas generales.....	269
Detalles	270

CAPÍTULO VIII

**DE LA DOCUMENTACIÓN DE LOS ACTOS DE
LEVANTAMIENTO PARCELARIO..... 270**

Acta de hitos y mensura.....	270
Carta de conformidad	271

REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES

Informe técnico.....	271
Coordenadas.....	272
Documentación complementaria.....	272
Soportes.....	272

CAPÍTULO IX

DEL PLANO DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO

PARCELARIO..... 272

Generalidades sobre los planos.....	272
Soportes y formatos.....	273
Proyección y orientación.....	273
Simbología.....	274
Carátula.....	274
Signo indicativo del meridiano.....	274
Escalas.....	275
Plano individual.....	275
Plano general.....	276
Representación en detalles.....	278
Designación catastral.....	279
Planilla de superficies.....	279

TÍTULO V

DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO EN PARTICULAR

CAPÍTULO I

DE LA MENSURA PARA SANEAMIENTO..... 280

Mensura para saneamiento.....	280
Publicidad de la mensura para saneamiento.....	281
Trabajos de campo y gabinete.....	282
Documentación de las mensuras para saneamiento.....	282

CAPÍTULO II

DE LA ACTUALIZACIÓN DE LAS MENSURAS..... 283

Vigencia de la aprobación de las mensuras	283
Actualización de mensuras.....	283
Subsistencia del estado parcelario	284
Vigencia del estado parcelario	285
Mensura posterior al saneamiento	285
Localización de posesiones.....	285
Localización de mejoras	286

CAPÍTULO III

DEL DIAGNÓSTICO CATASTRAL..... 286

Concepto.....	286
Principio de especialidad en relación al objeto.....	286
Procedimiento.....	287
Planos con problemas de medidas y/o ubicación	287
Plano inexistente, modificado, cambiado o adulterado	288
Plano que no se corresponde con la realidad territorial.....	288
Resultado del diagnóstico catastral.....	288
Variación de medidas y de superficie	289
Errores técnicamente admisibles	289

CAPÍTULO IV

DEL DESLINDE..... 290

Deslinde.....	290
Inmuebles registrados y constancias anotadas.....	291
Etapas del deslinde	292
Clasificación de las parcelas a los fines del deslinde	292
Deslinde sobre parcelas complejas	293
Deslinde sobre parcelas sencillas.....	295

Documentación de los deslindes	297
Trámites posteriores al deslinde	298

CAPÍTULO V

DE LAS MODIFICACIONES PARCELARIAS 299

Generalidades	299
Restricciones	300
Subdivisión	300
Refundición.....	301
Urbanización parcelaria	301
Combinaciones	302
Modificaciones de Parcelas de Distintos Propietarios.....	302

CAPÍTULO VI

DE LA DIVISIÓN PARA PARTICIÓN DE INMUEBLES..... 303

Partición.....	303
Copropiedad	303
Procedencia de la división para partición	303
Partición amigable	304
Partición litigiosa.....	305
Partición de titulares de constancias anotadas	305
Etapas de la partición	305
Formas de la división para partición.....	306

CAPÍTULO VII

DE LAS AFECTACIONES PARCELARIAS 306

Expropiación.....	306
Servidumbres.....	307
Derechos de aguas y minas	307

**TÍTULO VI
DE LA DIVISIÓN PARA CONSTITUCIÓN
DE CONDOMINIOS**

CAPÍTULO I

DE LOS SECTORES Y ESPACIOS 307

Objeto del condominio	307
Prohibiciones	308
Sub-parcela o Unidades de Condominio.....	308
División para constitución de condominios.....	308
Sectores propios	308
Sectores comunes	309
Unidad funcional	309
Independencia y funcionalidad	309

CAPÍTULO II

DEL TRATAMIENTO E INTEGRACIÓN DE SECTORES..... 310

Sectores a identificar y a determinar	310
Muros y elementos estructurales	310
Tratamiento de espacios vacíos y escaleras.....	310
Azoteas y terrazas	310
Cuerpos avanzados y balcones	311
Salientes horizontales	311

CAPÍTULO III

DE LAS MEDICIONES 311

Georreferenciación mediante vinculación a esquina.....	311
Combinación con otros trabajos.....	311
Elementos a determinar en la división de condominio.....	312
Mediciones	312

CAPÍTULO IV

DE LA DOCUMENTACIÓN Y PLANO DE LA DIVISIÓN

PARA LA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO 313

Documentación de la división para constitución de
condominio313
Representación de la División en Condominio313
Plano de división para la constitución de condominio314
Designación de Sectores.....315
Planilla de descripción de unidades.....317
Planilla de superficies.....317
Planilla resumen.....317

CAPÍTULO V

DE LA MODIFICACIÓN DE DIVISIÓN PARA LA

CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS 318

Procedencia318
Designación de las nuevas unidades318
Documentos a acompañar con la solicitud.....318
Plano de modificación de la división en condominio.....319
Aprobación y remisión al Registro de Títulos319

TÍTULO VII

DE LOS RECURSOS

CAPÍTULO I

RECURSOS CONTRA ACTUACIONES

ADMINISTRATIVAS 319

Actos Susceptibles de Ser Recurridos319
Solicitud de Reconsideración319
Recurso Jerárquico321
Recurso Jurisdiccional322

CAPÍTULO II
DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL324

TÍTULO VIII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Implementación de la Georreferenciación324

Anexo. Modelos de Formatos:

- a) Modelo de planilla de superficies para el plano individual325
- b) Modelo de planilla de superficies para el plano general.....326
- c) Modelo de planilla de superficies cuando se trate de328
refundición de parcelas326
- d) Modelo de planilla de superficies para Deslindes327
- e) Modelo de simbología para planos de división en
condominio327
- f) Modelo de Planilla de descripción de Unidades de
Condominio328
- g) Modelo de planilla de superficies en planos de división
en condominio 328
- h) Modelo de planilla resumen en el plano de división en
condominio328
- ii) Símbolos Cartográficos.....329

REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES

**RESOLUCIÓN No. 1738, DEL 12 DE JULIO DE 2007,
QUE SUSTITUYE LA RESOLUCIÓN No. 59-2007**

TÍTULO I GENERALIDADES

Objeto de esta reglamentación

Denominación

Artículo 1. El presente reglamento se denomina Reglamento General de Mensuras Catastrales y complementa la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005, y es de aplicación en todo el territorio de la República Dominicana.

Objeto

Artículo 2. Este reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias, así como el procedimiento y la forma en que se registran los trabajos de mensura, de modificaciones parcelarias y divisiones para la constitución de condominio, de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario.

TÍTULO II DE LOS ÓRGANOS DE APLICACIÓN

CAPÍTULO I ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 3. Los órganos de aplicación del presente reglamento están constituidos por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.

Alcance

Artículo 4. El presente reglamento regula las operaciones de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias. Sus previsiones comprenden a los Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original, a la Dirección Nacional de Registro de Títulos y a los Registros de Títulos, en todo lo concerniente al registro de la propiedad inmobiliaria.

CAPÍTULO II DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

Definición

Artículo 5. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es un órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria que depende de la Suprema Corte de Justicia. Tiene su sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y se encuentra a cargo de un Director Nacional.

Artículo 6. Funciones de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Artículo 7. Las funciones de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales son:

- a) Coordinar, dirigir y regular el funcionamiento de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- b) Velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, así como de otras leyes en el ámbito de su competencia.
- c) Velar por el mantenimiento adecuado del registro de firmas y sellos de los funcionarios de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales habilitados para emitir documentos oficiales.
- d) Llevar en coordinación con el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) el registro de firmas de los profesionales habilitados.

- e) Proporcionar, cuando sea necesario, asistencia técnica en materia de Mensuras Catastrales a las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- f) Estandarizar los formularios, sellos y demás documentos de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- g) Proponer a la Suprema Corte de Justicia aquellas modificaciones que estime convenientes para mejorar y mantener permanentemente actualizados la reglamentación y/o legislación aplicables al registro de los levantamientos parcelarios.
- h) Unificar los procedimientos y las técnicas registrales en las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, relacionadas con la aplicación de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos en cuestiones de su competencia.
- i) Inspeccionar los actos de levantamiento parcelario en ejecución o ejecutados, ya sea de oficio cuando lo estime conveniente o a solicitud de los Tribunales de Tierras y del Abogado del Estado.
- j) Administrar, gestionar, conservar y actualizar la base de datos del sistema de información cartográfico y parcelario.
- k) Administrar, gestionar, conservar y densificar la Red Geodésica que servirá de soporte a las mensuras y modificaciones parcelarias, y proceder por sí o por terceros a su monumentación, medición y georreferenciación.
- l) Velar por la oportuna recolección y publicación de los datos estadísticos de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- m) Establecer indicadores de gestión que permitan controlar y calificar el servicio que prestan las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- n) Promover la capacitación y desarrollo del personal de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y de las Direc-

ciones Regionales de Mensuras Catastrales, a los efectos de optimizar el funcionamiento del organismo.

- o) Proponer a la Suprema Corte de Justicia la celebración de convenios interinstitucionales con entes oficiales o privados, nacionales e internacionales, con arreglo a las disposiciones vigentes.

Dependencias

Artículo 8. Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales son dependencias de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Del Director Nacional de Mensuras Catastrales

Artículo 9. El Director Nacional de Mensuras Catastrales es designado y removido por la Suprema Corte de Justicia.

Requisitos para ser Director Nacional de Mensuras Catastrales

Artículo 10. Para ser Director Nacional de Mensuras Catastrales, se requiere:

- a) Ser dominicano, mayor de edad y estar en pleno ejercicio de los derechos civiles y políticos.
- b) Poseer título universitario de Agrimensor y estar matriculado en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).
- c) No haber sido condenado a pena aflictiva o infamante, ni haber sido sancionado disciplinariamente de manera definitiva por el Colegio Dominicano de Ingenieros Arquitectos y Agrimensores (CODIA), salvo la amonestación.
- d) Haber ejercido la profesión de agrimensor con un mínimo de cinco (5) años.
- e) Aprobar las pruebas generales de ingreso para ser empleado del Poder Judicial.

- f) Aprobar las pruebas específicas de capacidad para el desempeño del cargo previstas por el Poder Judicial.

Funciones del Director Nacional de Mensuras Catastrales

Artículo 11. Son funciones del Director Nacional de Mensuras Catastrales:

- a) Coordinar, dirigir, supervisar y regular el funcionamiento de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- b) Establecer criterios tendentes a ofrecer una efectiva y rápida prestación de los servicios de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- c) Procurar la uniformidad de criterios en la interpretación y aplicación de las normas legales y técnicas aplicables en materia catastral.
- d) Elaborar y proponer a la Suprema Corte de Justicia políticas y normativas que tengan por objeto mejorar el servicio ofrecido por la Dirección Nacional y las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- e) Aprobar los formularios, formatos y procedimientos que se utilicen en la Dirección Nacional y en las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, siendo responsable de su estandarización e implementación.
- f) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos y/o digitales de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, cuando proceda.
- g) Mantener actualizados los datos estadísticos de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- h) Establecer indicadores de gestión que permitan controlar y calificar la gestión del servicio que prestan las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.

- i) Conocer y resolver los recursos jerárquicos interpuestos contra actos administrativos de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- j) Poner en conocimiento de la autoridad que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter.
- k) Cubrir provisionalmente las vacantes del personal de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- l) Contribuir con la Suprema Corte de Justicia en el reemplazo definitivo del personal de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.
- m) Convocar a los Directores Regionales del país para reuniones periódicas ordinarias o extraordinarias para tratar asuntos relativos a la gestión de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.

CAPÍTULO III DE LAS DIRECCIONES REGIONALES DE MENSURAS CATASTRALES

Definición

Artículo 12. Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales son dependencias de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y se encuentran a cargo de un Director Regional.

Organización

Artículo 13. Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, sus sedes y competencia territorial son:

- a) Dirección Regional de Mensuras Catastrales 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 Maco-

rís, 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 Catastrales 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 Catastrales 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.

Funciones de las Direcciones Regionales

Artículo 14. Las funciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales 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 y modificaciones parcelarias
- d) Aprobar o rechazar los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio presentados.
- 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.

Vinculación con los Tribunales Superiores de Tierras

Artículo 15. Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales 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.

Párrafo. La vinculación de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales a los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, está referida a la determinación de competencia para fines de conocimiento de los recursos jurisdiccionales.

De los Directores Regionales de Mensuras Catastrales

Artículo 16. Los Directores Regionales de Mensuras Catastrales son designados y removidos por la Suprema Corte de Justicia.

Requisitos para ser Director Regional de Mensuras Catastrales

Artículo 17. Para ser Director Regional de Mensuras Catastrales son exigibles los mismos requisitos que para ser Director Nacional de Mensuras Catastrales.

Funciones de los Directores Regionales

Artículo 18. Son funciones de los Directores Regionales de Mensuras Catastrales:

- a) Coordinar, dirigir y regular el correcto funcionamiento de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales a su cargo y el personal bajo su dependencia.

- b) Aprobar o rechazar con su firma las solicitudes de autorización de los trabajos de mensuras y modificaciones parcelarias.
- c) Dirigir y controlar el examen, verificación y calificación de los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio presentados.
- d) Aprobar, observar o rechazar con su firma los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio presentados.
- e) Apoderar al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial de saneamiento.
- f) Remitir al Registro de Títulos correspondiente los planos de los actos de levantamiento parcelario aprobados para el registro de los inmuebles correspondientes, a excepción de las mensuras para saneamiento y los deslindes.
- g) Cumplir y hacer cumplir los plazos establecidos en la Ley de Registro Inmobiliario y en el presente Reglamento para la realización, tramitación, revisión y aprobación o rechazo de los trabajos de mensuras, modificaciones parcelarias y divisiones para la constitución de condominios.
- h) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos y/o digitales a su cargo, debiendo informar al Director Nacional de Mensuras Catastrales cuando considere que los mismos se encuentran en peligro o desprotegidos, a fin de que se tomen las medidas correspondientes.
- i) Cumplir y hacer cumplir todas las directivas dictadas por el Director Nacional de Mensuras Catastrales.
- j) Elaborar y remitir periódicamente al Director Nacional los datos estadísticos de la Dirección Regional a su cargo de conformidad con las directivas dictadas a tal fin.

- k) Resolver las solicitudes de reconsideración formuladas contra actos administrativos de la Dirección Regional a su cargo.

CAPÍTULO IV DE LOS PROFESIONALES HABILITADOS

Profesionales habilitados

Artículo 19. Los trabajos de mensuras y modificaciones parcelarias que se presenten para su aprobación de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, deben ser realizados por Agrimensores habilitados legalmente para el ejercicio profesional. Los trabajos para la realización del plano de división para constitución de condominio pueden ser realizados por agrimensores o arquitectos habilitados legalmente para el ejercicio profesional.

Fuerza Probatoria de sus Actuaciones

Artículo 20. Los agrimensores, cuando ejecutan un acto de levantamiento parcelario, actúan como auxiliares de la justicia y quedan investidos de la condición de oficiales públicos. Los documentos que confeccionan en el campo, así como los que presentan para su control en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, dan plena fe de los hechos constatados y documentados por ellos, salvo prueba en contrario.

Párrafo. A los fines de cumplir adecuadamente con sus tareas relativas a los actos de levantamiento parcelario, los agrimensores están facultados para requerir de los interesados, toda la información y/o documentación que juzguen necesaria, así como para requerir al Abogado del Estado territorialmente competente, el auxilio de la fuerza pública para la realización de sus gestiones.

Obligación de informar

Artículo 21. Los profesionales habilitados están obligados a responder con fundamento todos los requerimientos técnicos que, respecto al acto presentado, les hacen la Dirección Nacional

de Mensuras Catastrales, las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria o el Abogado del Estado. Asimismo están obligados a concurrir a las audiencias cada vez que sea requerida su presencia por parte del Juez o Tribunal apoderado.

Párrafo. Siempre que alguna autoridad competente lo requiera, los profesionales habilitados están obligados a poner a disposición de la misma todos los antecedentes, documentos de campo y gabinete y demás elementos de juicio que hubieren empleado en el trabajo. A tal efecto, deben llevar un registro y archivo de los mismos, debiendo preservarla y custodiarla por un plazo de diez (10) años.

Cumplimiento del contrato de mensura

Artículo 22. Se considera que el contrato de mensura ha sido cumplido por parte del Agrimensor, cuando se aprueba técnicamente el trabajo en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, sin perjuicio de las responsabilidades profesionales de su trabajo y las que pudieran extenderse del contrato más allá de su conclusión.

Responsabilidad profesional

Artículo 23. La aprobación de los documentos no exime de responsabilidad al profesional habilitado, ni la transfiere a la Dirección Nacional o Regional de Mensuras Catastrales o a los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria respecto de la veracidad y legitimidad del acto aprobado o de los documentos o hechos en que se funde.

Párrafo I. Una vez iniciado un trámite para ejecutar algún trabajo, es obligación del profesional habilitado concurrir a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en las fechas que ésta le indique para informarse del estado del expediente.

Párrafo II. En caso de que se compruebe que un profesional habilitado, ha incurrido en inexactitudes, omisiones o errores

inexcusables, el Director Regional de Mensuras Catastrales, remitirá el expediente al Director Nacional de Mensuras Catastrales.

Inhabilitaciones

Artículo 24. Los agrimensores no pueden ejecutar actos de levantamiento parcelario en los que sean parte ellos mismos, su cónyuge o sus parientes y afines en línea directa en cualquier grado y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive o que tengan un interés directo o manifiesto. El incumplimiento de la presente prohibición hará anulable el acto y en la decisión que declara la nulidad deberá sancionarse al agrimensor actuante.

Párrafo. No se considerará que existe un interés directo y manifiesto cuando se haya pactado el pago en especie o en naturaleza que son objeto del acto.

TÍTULO III DE LOS PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN

CAPÍTULO I DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA

Aplicación y responsable

Artículo 25. Todas las solicitudes de autorización y los trabajos presentados a consideración de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, deben reunir los requisitos exigidos por la Ley de Registro Inmobiliario, el presente Reglamento y demás disposiciones complementarias para que proceda su aprobación.

Párrafo. La función calificadora recae bajo la responsabilidad del Director Regional de Mensuras Catastrales, sin perjuicio de que pueda valerse del auxilio de personal subalterno para ejercerla. En caso de impedimento o prohibición, la función calificadora será ejercida excepcionalmente por el Sub-Director Nacional de Mensuras Catastrales.

Caracteres

Artículo 26. La función calificadora es obligatoria y se ejerce con independencia. Está limitada a lo que establecen la Ley de Registro Inmobiliario, el presente Reglamento y otras normas legales aplicables, a las reglas y principios técnicos que rigen la Agrimensura.

Ámbito de aplicación

Artículo 27. La función calificadora se aplica a:

- a) Las solicitudes de autorización para la ejecución de actos de levantamiento parcelario.
- b) Los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y divisiones para la constitución de condominio, tanto durante su ejecución como durante su tramitación.

Contenido

Artículo 28. La función calificadora comprende las facultades de:

- a) Citar al o solicitantes, propietarios y/o reclamantes para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere alguna duda sobre su autenticidad o contenido.
- b) Comprobar que la documentación presentada esté completa.
- c) Revisar y controlar que la documentación en general y los planos en particular cumplan con los requisitos legales y formales exigibles.
- d) Solicitar, cuando lo considere conveniente, inspecciones durante la ejecución de los trabajos en el terreno o una vez finalizados los mismos.
- e) 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 último caso, si las contradicciones se deben a un trabajo mal ejecutado o a deficiencias existentes en los antecedentes.

- f) Descender al terreno por sí o comisionando a alguno de sus subalternos durante la ejecución de los trabajos autorizados, cuando considere pertinente verificar que efectivamente se están cumpliendo las exigencias reglamentarias en materia de publicidad, trabajos de campo y colocación de hitos.
- g) Comprobar, con el auxilio de la Unidad de Apoyo a Mensuras, que el trabajo realizado no se superpone con otros trabajos aprobados o con espacios del dominio público.
- h) Controlar que los datos de los planos se corresponden con los de los documentos y cálculos que le sirven de base.
- i) Revisar el proceso de cálculo de las coordenadas proyectivas generales.
- j) Controlar que se hayan cumplido todos los requisitos legales y reglamentarios según el trabajo de que se trate.
- k) Citar, cuando fuese necesario, al agrimensor actuante para que amplíe o clarifique los informes presentados.
- l) Solicitar toda otra documentación complementaria que considere conveniente.

Párrafo. En ningún caso, la función calificadora supone imponer criterios que no estén establecidos legalmente u ordenados judicialmente. El criterio empleado en la ejecución de un trabajo, al igual que la elección de la metodología de medición y de levantamiento de detalles, forman parte de la labor del profesional habilitado e integran su responsabilidad profesional.

Resultado

Artículo 29. El resultado del ejercicio de la función calificadora se concreta en el acto administrativo de aprobar, observar o rechazar la solicitud de autorización o el trabajo presentado y su documentación.

Rechazo de la documentación

Artículo 30. Cuando se constata que una solicitud de autorización, un acto de levantamiento parcelario o una división para la constitución de condominio está incompleto y/o presenta irregularidades insubsanables, se procederá al rechazo de la documentación, dando participación a la autoridad competente si se presume la existencia de alguna conducta punible. Sin perjuicio de otras, se consideran causales de rechazo:

- a) La realización del acto por quien no está habilitado legalmente para su ejecución.
- b) La no ejecución del acto en el terreno.
- c) La divergencia entre la finalidad del acto y el objetivo del solicitante.
- d) La ejecución de un acto no permitido por las normas que regulan la materia.
- e) El incurrir en falsedades, omisiones o errores inexcusables.

Observaciones

Artículo 31. Cuando las irregularidades o defectos constatados son subsanables, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales detalla las observaciones formuladas en el expediente, lo devuelve y aplaza su aprobación hasta tanto las mismas sean corregidas o completadas adecuadamente. Las observaciones formuladas deben ser puntuales, concretas y referenciadas normativamente o poniendo de manifiesto las inconsistencias o contradicciones encontradas.

Párrafo I. En todos los casos de observaciones, se otorga un plazo que no excederá los treinta (30) días corridos, para que subsane los defectos detectados. Cumplido el plazo otorgado sin que se hayan corregido las observaciones formuladas, se rechazará el expediente.

Párrafo II. Los expedientes observados, serán retirados por el profesional actuante para ser corregidos. Una vez salvadas las observaciones y presentado el expediente dentro del plazo establecido, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales deberá pronunciarse nuevamente.

Párrafo III. No se admitirán más de dos reingresos de expedientes. Al realizarse la tercera revisión o calificación de un mismo expediente, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sólo podrá aprobar o rechazar el expediente.

Párrafo IV. En todo momento, el propietario o el profesional habilitado tienen el derecho de conocer el estatus del expediente o retirarlo en caso de observaciones o rechazo. El propietario tiene derecho de desistir de la solicitud en cualquier momento presentando una instancia, con su firma legalizada por ante notario, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Aprobación

Artículo 32. Si la documentación presentada no merece objeciones, o formuladas éstas han sido corregidas adecuadamente dentro de los plazos otorgados, el Director Regional de Mensuras Catastrales procede a aprobarla técnicamente.

Inspecciones

Artículo 33. Las inspecciones sólo proceden como mecanismo de control sobre trabajos ejecutados o en ejecución, y son ordenadas por el Director Nacional de Mensuras Catastrales por sí o a solicitud de los Tribunales de Tierras, del Abogado del Estado, de los Directores Regionales de Mensuras Catastrales, del encargado de la Unidad de Apoyo a Mensuras o administrativamente por la Suprema Corte de Justicia.

Párrafo I. La Unidad de Inspecciones procede a realizar aquellas inspecciones ordenadas por el Director Nacional de Mensuras Catastrales, debiendo elevar como consecuencia de su trabajo un informe de inspección.

Párrafo II. Cuando la inspección ha sido solicitada por un Director Regional de Mensuras Catastrales en relación a un trabajo en ejecución o ejecutado, el informe de inspección se limita a señalar objetivamente los elementos constatados y/o verificados en el terreno. Corresponde a la función calificadora del Director Regional de Mensuras Catastrales, el analizar el resultado de la inspección y evaluar si existen discrepancias inaceptables e injustificables entre lo documentado por el agrimensor y el resultado de la inspección.

Párrafo III. Las Inspecciones solicitadas por los Tribunales de Tierras y el Abogado del Estado proceden luego de haber agotado las medidas necesarias para que al menos un agrimensor o un perito externo, autorizado para actuar como oficial público para el caso y contratado por la parte interesada, haya presentado un informe técnico al órgano solicitante. Las dudas que persistan podrán ser aclaradas mediante una solicitud de inspección bajo la vigilancia de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Párrafo IV. Cuando la inspección ha sido solicitada por los Tribunales de Tierras o por el Abogado del Estado, el informe de inspección contendrá objetivamente los elementos constatados y/o verificados en el terreno y, si así lo hubiere requerido el solicitante, hará una ponderación de los mismos. En estos casos, el informe de inspección deberá ser aprobado por el Director Nacional de Mensuras Catastrales para ser remitido al solicitante.

Párrafo V. Las inspecciones deben referirse a cuestiones objetivas verificables en el terreno, teniendo siempre en cuenta la fecha de ejecución del acto.

Párrafo VI. Cuando se ejecute una inspección solicitada por una Dirección Regional de Mensuras Catastrales, el o los profesionales habilitados involucrados tienen derecho a presenciar las operaciones y demás actuaciones que lleva a cabo el inspector; a tal efecto, en el ámbito de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales se dispone de un avisador en el que se publican las inspecciones a realizar indicando: profesional habilitado, trabajo, parcela, fecha y hora de inspección. La no comparecencia del profesional habilitado al campo no impide la inspección.

Párrafo VII. En ningún caso una inspección es apta para subsanar los defectos, errores u omisiones comprobados, correspondiendo tal función profesional habilitado actuante en el caso.

CAPÍTULO II DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS TRABAJOS

Solicitud de autorización

Artículo 34. Previo a la iniciación de cualquier acto de levantamiento parcelario, el o los propietarios o reclamantes, solicitan a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que autorice la realización de los trabajos y habilite al Agrimensor propuesto para realizarlos.

Párrafo. Los trabajos de división para la constitución de condominio no requieren de autorización y son presentados directamente ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

Requisitos

Artículo 35. La solicitud de autorización se realizará en formatos específicos que contendrán:

- a) Nombres y apellidos de los solicitantes y sus números de cédula de identidad y electoral o pasaporte, en caso de personas jurídicas el nombre y el RNC., dirección postal, dirección de correo electrónico, número de fax y número de teléfono.
- 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 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 de identidad y electoral, 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 litigiosas.
 - 3) El Registro de Títulos territorialmente competente en caso de otras operaciones.
- h) Firma de los titulares del inmueble o reclamantes.
- i) Firma del agrimensor aceptando ser propuesto para realizar los trabajos y declarando, que en caso de ser habilitado, ejecutará el trabajo en carácter de oficial público, de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario, sus Reglamentos y demás normas aplicables.

Párrafo. La solicitud debe tener legalizada sus firmas por Notario, o quien haga sus veces.

Representantes

Artículo 36. En caso de representación de alguno o todos los solicitantes, se dejará constancia de tal situación, pero siempre en la solicitud se consignará el nombre y las generales de los

representados. No se admitirá representación del Agrimensor cuando actúe como tal.

Inicio del expediente

Artículo 37. Presentada en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales la solicitud, se otorgará un recibo donde conste el número de expediente asignado, la identificación de los inmuebles involucrados, el tipo de trabajo a realizar y la fecha en que la Dirección Regional se pronunciará, la que en no podrá superar los veinte (20) días corridos de presentada la solicitud para los casos de saneamiento; en el resto de los actos de levantamiento parcelario la Dirección Regional de Mensuras Catastrales deberá pronunciarse dentro de los diez (10) días corridos de presentada la solicitud.

Párrafo. No se admitirán expedientes incompletos en las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.

Calificación de la solicitud

Artículo 38. Dentro del plazo establecido, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe calificarla, indicando si la aprueba, la observa o la rechaza de conformidad con lo establecido en el capítulo anterior.

Párrafo I. En caso de dudas sobre algún aspecto de la solicitud, el Director Regional de Mensuras Catastrales podrá solicitar información o una certificación al órgano, funcionario, oficial o institución correspondiente. En tal caso, el plazo para pronunciarse, quedará suspendido hasta que sea recibida la información o certificación solicitada.

Párrafo II. Todo rechazo de una solicitud de autorización debe estar técnica y jurídicamente fundamentado.

Autorización de los trabajos

Artículo 39. Una vez aprobada la solicitud, el Director Regional de Mensuras Catastrales emitirá la autorización para realizar los

trabajos, invistiendo al Agrimensor actuante del carácter de Oficial Público para ese acto.

Párrafo. La autorización otorgada en relación con un expediente es válida únicamente para la realización de los trabajos identificados en el expediente, los que deberán presentarse de manera completa y en un único acto.

Vigencia de la autorización

Artículo 40. En los casos de saneamiento, una vez otorgada, la autorización tiene una vigencia de sesenta (60) días corridos dentro de los cuales se debe ejecutar el trabajo y presentar los documentos y elementos justificativos a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para su aprobación; el agrimensor podrá, con la debida justificación, solicitar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una prórroga de este plazo por un único término de treinta (30) días.

Párrafo. En el resto de los casos la vigencia de la autorización será de noventa días (90). La Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente puede prorrogar este plazo, si se produce la solicitud debidamente justificada del o de los propietarios exclusivamente y previo al vencimiento del plazo original, por un término no mayor de noventa (90) días corridos.

Inicio del plazo para la presentación de los trabajos

Artículo 41. Presentada la solicitud de autorización, el Agrimensor tiene la obligación de concurrir a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente en la fecha indicada o antes, para conocer el resultado de la misma. El plazo previsto en el artículo anterior se inicia:

- a) El día en que venció el plazo para que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales se pronuncie respecto de la solicitud, en caso de que la autorización haya sido concedida antes de esa fecha.

- b) El día en que se expide la autorización, en caso de que la misma se haya producido después de vencido el plazo para expedirse.

Párrafo. No obstante el inicio del plazo en la forma establecida en los literales a y b al Agrimensor se le comunicara por cualquier vía el resultado de su solicitud.

Identificación de los inmuebles resultantes

Artículo 42. La designación catastral definitiva de los inmuebles resultantes se otorgará con la aprobación de los trabajos. En todos los trámites previos a la aprobación, los inmuebles se identificarán con las últimas cifras del número de expediente otorgado seguido por un número secuencial distinto para cada inmueble resultante.

CAPÍTULO III DE LA REVISIÓN DE LOS TRABAJOS

Inicio de los trabajos

Artículo 43. Una vez autorizado el acto de levantamiento parcelario, el Agrimensor debe cumplir con todos los requisitos referidos a la publicidad del acto según lo establecido en el presente Reglamento. A tal efecto, debe fijar la fecha y hora de inicio de los trabajos haciendo las notificaciones, comunicaciones o citaciones pertinentes.

Auxilio de la fuerza pública

Artículo 44. Toda vez que, por razones fundadas, el Agrimensor deba requerir el auxilio de la fuerza pública para cumplir con sus funciones, dicho requerimiento se autoriza por el Abogado del Estado territorialmente competente. En este caso, el plazo para la presentación de los trabajos queda suspendido por el tiempo transcurrido entre la solicitud de fuerza pública y la efectiva prestación de la misma.

Presentación del trabajo

Artículo 45. Una vez finalizados los trabajos de campo y de gabinete, el profesional habilitado presentará toda la información y documentación requeridas según el tipo de trabajo, para que el mismo sea calificado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Párrafo I. Si la presentación de la información y los documentos se hace dentro de los plazos previstos, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, reabre el expediente por el que se otorgó la autorización e incorpora la información y la documentación presentada, entrega recibo donde conste el número de expediente, la identificación de los inmuebles involucrados, el tipo de trabajo, los documentos físicos presentados y la fecha en que la Dirección Regional se pronunciará sobre el trabajo presentado la que en ningún caso podrá superar los cuarenta y cinco (45) días corridos.

Párrafo II. Si la presentación de la información y los documentos se hace con posterioridad al vencimiento de los plazos, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales rechaza la presentación y cierra definitivamente el expediente, reintegrando al interesado toda la documentación incorporada. Una vez cerrado definitivamente el expediente, el interesado puede iniciar un nuevo trámite.

Párrafo III. No se admitirán expedientes incompletos, ni se permitirá depositar documentos aislados vinculados a un expediente en proceso, salvo los que expresamente pudiere solicitar la Dirección Regional de Mensuras Catastrales con motivo del ejercicio de la función calificadora.

Párrafo IV. Los resultados del trabajo se presentarán en el Módulo de Ingreso de Mensuras (MIM) en formato digital y se agregarán aquellos documentos físicos que por sus características no puedan ser incorporados al mismo.

Párrafo V. El Módulo de Ingreso a Mensuras (MIM) será facilitado en soporte informático por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y por las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales a los Agrimensores en forma gratuita.

Documentos exigibles

Artículo 46. Aparte de los documentos exigibles para cada acto de levantamiento parcelario, se deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Certificados de títulos o Constancias Anotadas de los inmuebles involucrados, en caso de trabajos posteriores al saneamiento.
- b) Declaración escrita de la posesión, su origen y su antigüedad en caso de mensura para saneamiento, debidamente firmada por el reclamante.
- c) Declaración escrita de la posesión u ocupación en caso de deslinde, debidamente firmada por el propietario.
- d) Poder de representación con las formalidades legales previstas, cuando corresponda.
- e) En caso de saneamiento, Acto de Notoriedad cuando se trate de sucesiones.
- f) Conformidad de los acreedores, cuando existan, en caso de modificaciones parcelarias, a excepción del deslinde.
- g) Comprobantes de pago de los tributos correspondientes.

Esta documentación quedará custodiada en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales mientras se tramite la aprobación de los trabajos.

Calificación del trabajo

Artículo 47. Dentro del plazo en que se comprometió a pronunciarse, que en ningún caso podrá superar los cuarenta y cinco (45) días corridos de presentado el trabajo, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe calificarlos, indicando si aprueba, observa o rechaza el trabajo de conformidad con lo establecido en el capítulo anterior.

Suspensión del trabajo

Artículo 48. En cualquier momento, desde que se otorga la autorización hasta antes de su aprobación, sólo un Juez o un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, puede ordenar la suspensión del trabajo a instancias de quien se pudiera ver afectado por su continuidad. En tal caso, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales deberá remitir toda la documentación requerida por el Juez o Tribunal, y suspenderá todo trámite y plazos hasta tanto el Tribunal se pronuncie.

Intervención de otros organismos

Artículo 49. Cuando disposiciones normativas vigentes, aplicables al inmueble o al trabajo ejecutado por el profesional habilitado, establezcan la intervención previa de otros organismos oficiales tales como Ayuntamientos, Obras Públicas, etc., deberá documentarse tal intervención al momento de presentar el trabajo en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Párrafo. En estos casos, y al sólo efecto de permitir el cumplimiento de los plazos otorgados al profesional habilitado, se admitirá que se adjunte una constancia de presentación e inicio del trámite en el organismo pertinente conjuntamente con el resto de la documentación requerida. En estas circunstancias, el plazo de calificación quedará suspendido hasta tanto se acredite definitivamente la intervención del organismo con los documentos probatorios de la misma.

Aprobación del trabajo

Artículo 50. Una vez revisado y aprobado el trabajo, el Director Regional de Mensuras Catastrales otorgará la designación catastral definitiva y la incorporará a los planos, emitirá una constancia de aprobación, procederá a firmar los planos y registrará las parcelas, calificándolas como aprobadas.

Párrafo I. La aprobación del trabajo da por finalizado el trámite ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, la remisión del

expediente a archivo y la remisión de los documentos principales a la instancia siguiente según el tipo de trabajo de que se trate.

Párrafo II. Al Agrimensor actuante se le entregará la constancia de aprobación y una copia del o los planos aprobados para su archivo.

Remisión de planos a otras instancias

Artículo 51. Dentro de los quince (15) días corridos posteriores a la aprobación, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, según el caso, procede de la siguiente manera:

- a) Apodera al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial en caso de saneamiento. A tal efecto remite la solicitud de autorización, la declaración jurada del o los reclamantes y los planos aprobados.
- b) Remite las actuaciones al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente, en los siguientes casos:
 - 1) Deslindes u otros trabajos que se hubieren tornado litigiosos.
 - 2) Aquellos trabajos que hubieren sido impugnados, excediendo el tenor de la impugnación las cuestiones meramente técnicas o administrativas.
 - 3) Igual destino tendrán los trabajos en los que el Tribunal de Jurisdicción Original hubiere solicitado la remisión de los planos aprobados.
 - 4) A los fines de estos casos, remite al Tribunal la solicitud de autorización, la declaración jurada del o los solicitantes, los Certificados de Títulos Duplicados y/o Constancias anotadas y los planos aprobados.
- c) En los demás casos, remite los planos aprobados, conformidad de los acreedores si existen y los Certificados de

Títulos Duplicados y/o Constancias Anotadas, al Registro de Títulos territorialmente competente para el registro de los inmuebles resultantes y las cancelaciones de lugar.

Plano definitivo

Artículo 52. Es el plano resultante del proceso de revisión y aprobación de los trabajos de mensura por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente.

Párrafo. En caso de un proceso judicial, si no fuera necesario modificar los planos aprobados técnicamente por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, los mismos serán considerados como definitivos sin necesidad de otro trámite adicional o nueva presentación.

Registro de parcelas

Artículo 53. Una vez que el Registro de Títulos correspondiente haya registrado los inmuebles resultantes, remitirá a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales el listado de nuevas parcelas con derechos registrados para que se dé a las parcelas el carácter de registradas en el Sistema Cartográfico y Parcelario.

Rectificación de trabajos

Artículo 54. Si como resultado del proceso judicial, el Tribunal de Tierras apoderado ordenara la rectificación del trabajo, el Agrimensor actuante procederá como si se tratara de una observación y tendrá un plazo de treinta (30) días corridos a partir del momento en que es notificado, para efectuar las correcciones ordenadas. Con la debida justificación, a solicitud del Agrimensor actuante y previo a la finalización del plazo originario, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente puede prorrogar este plazo por un término no mayor de treinta (30) días corridos.

Párrafo I. En este caso, la designación catastral otorgada con la aprobación original podrá modificarse y deberá ser incorporada a la información original y a los nuevos documentos que se elaboren.

Párrafo II. La orden judicial de rectificar el trabajo automáticamente prorroga, aunque no lo indique expresamente, la autorización para ejecutar el trabajo y la condición de oficial público del agrimensor actuante.

Pérdida del duplicado del Certificado de Título

Artículo 55. En caso de que el duplicado del Certificado de Título o Constancia Anotada, se haya extraviado, deteriorado o destruido en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales mientras se tramita un caso, ésta solicitará al Registro de Títulos correspondiente una certificación con la que dará curso al expediente y dará cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento de Registros de Títulos.

CAPÍTULO IV DE LOS PLAZOS

Obligatoriedad de los plazos

Artículo 56. Los plazos establecidos tanto en la Ley de Registro Inmobiliario como en este Reglamento y demás normativas aplicables, obligan por igual y sin necesidad de intimación alguna, tanto a los solicitantes y profesionales habilitados como a los funcionarios y empleados de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias.

Modo de contar los plazos

Artículo 57. Si no están expresamente indicados en la disposición normativa que los contempla, los plazos expresados en días se contarán en días hábiles.

Párrafo. En caso de que el último día del plazo fuere feriado o no laborable, el plazo se extenderá automáticamente al próximo día laborable.

Inicio del plazo

Artículo 58. Los plazos se inician en el momento en que el sujeto obligado por el plazo, toma o debió tomar conocimiento del hecho o acontecimiento generador del mismo. Las presunciones sobre cuando se toma o se debió tomar conocimiento se establecen en los Reglamentos para cada caso particular. Los plazos para la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias se inician desde el momento en que se hace la recepción correspondiente en sus oficinas.

Vencimiento del plazo

Artículo 59. El vencimiento del plazo tiene la consecuencia que expresamente contempla la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos. En caso de que no se prevea ninguna consecuencia respecto del expediente, el vencimiento del plazo no impedirá la continuación del trámite.

Improcedencia de recursos

Artículo 60. El vencimiento de los plazos y las consecuencias de los mismos operan de pleno derecho. Los actos administrativos ejecutados en cumplimiento de las disposiciones normativas respecto de las consecuencias del vencimiento de los plazos, no son susceptibles de ser objeto de los recursos contra actuaciones administrativas previstos en la Ley de Registro Inmobiliario y en el presente Reglamento ni de ningún recurso ordinario o extraordinario.

Párrafo. El otorgamiento de plazos o prórrogas de los plazos es facultativo de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, cuando éstos no están previstos normativamente. Dichos otorgamientos no se consideran actos administrativos y por lo tanto no son susceptibles de ser objeto de los recursos contra actuaciones administrativas previstos en la Ley de Registro Inmobiliario y en el presente Reglamento.

Suspensión e interrupción de los plazos

Artículo 61. Las causas de suspensión o interrupción de plazos están expresamente establecidas en la Ley de Registro Inmobiliario o en sus Reglamentos o son ordenadas por los Jueces. La suspensión inutiliza el tiempo por el que dura, pero aprovecha el período transcurrido hasta que ella comenzó; por efecto de la interrupción el plazo se reinicia nuevamente.

Suspensión por causa de fuerza mayor

Artículo 62. Cuando por causa de fuerza mayor se haga imposible el cumplimiento de los plazos, el Director Nacional de Mensuras Catastrales establecerá, por disposición normativa, la suspensión de los plazos indicando el tiempo por el que regirá. A los fines del presente artículo, se consideran como eventos de fuerza mayor aptos para producir la suspensión a aquellos fenómenos naturales o conflictos sociales y/o políticos que impidan u obstaculicen el normal desenvolvimiento de las actividades, tales como huelga general, guerra, bloqueo, huracán, terremoto, incendio, inundación, etc.

Plazos para procesos

Artículo 63. Con el fin de asegurar el estricto cumplimiento de los plazos, el Director Nacional de Mensuras Catastrales, establecerá los plazos internos en que cada Unidad operativa de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales deben pronunciarse en relación a un trámite o proceso.

Sanciones por el incumplimiento de los plazos

Artículo 64. El incumplimiento de los plazos previstos para los procesos, genera responsabilidad imputable a los empleados y funcionarios a cargo del trámite y a los superiores jerárquicos que tienen a su cargo la dirección y control de los mismos. Sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudiere recaer sobre ellos, el encargado de la Unidad debe iniciar un expediente

interno para que se apliquen las sanciones previstas en el régimen disciplinario.

Despacho urgente

Artículo 65. Transcurridos los plazos previstos en la Ley de Registro Inmobiliario, el presente Reglamento y demás normas aplicables sin que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales se haya pronunciado sobre una autorización o un trabajo presentado para su revisión y aprobación, el o los solicitantes o el Agrimensor actuante pueden solicitar ante el Director Regional de Mensuras Catastrales que se pronuncie con urgencia.

Párrafo I. Transcurridos cinco (5) días de esta solicitud, sin que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales se haya pronunciado, el o los solicitantes o el agrimensor podrán dirigir una instancia al Director Nacional de Mensuras Catastrales para que intervenga y, dentro de los dos (2) días de presentada la instancia, ordene a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que se pronuncie en un plazo no mayor de diez (10) días.

Párrafo II. Transcurridos los plazos previstos anteriormente sin que se haya producido una respuesta, quedará automáticamente habilitado el recurso jurisdiccional.

Párrafo III. En cualquiera de los casos, si el incumplimiento no fuera debidamente justificado, el Director Nacional de Mensuras Catastrales aplicará las sanciones previstas en el régimen disciplinario.

TÍTULO IV DE LAS MENSURAS EN GENERAL

CAPÍTULO I DE LOS LÍMITES TERRITORIALES

Límite Territorial

Artículo 66. Se denomina límite territorial a la línea ideal que indica el término o confín de un determinado espacio territorial.

Límite de hecho o posesorio

Artículo 67. Se denomina límite de hecho o posesorio, al límite de una posesión territorial fundada o no en títulos.

Límite de derecho o lindero

Artículo 68. Límite de derecho o lindero es el límite territorial de una parcela que ha sido determinado mediante un acto de levantamiento parcelario realizado, documentado, aprobado y registrado por los órganos correspondientes de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Parcela

Artículo 69. Se denomina parcela a todo inmueble de extensión territorial continua, delimitada por un polígono cerrado de límites, objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrado, cuya existencia y elementos esenciales hayan sido comprobados y determinados mediante un acto de levantamiento parcelario documentado, aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales e inscrito en el Registro de Títulos correspondiente. A los fines del presente Reglamento el término parcela es equivalente a solar, por lo que se utilizarán indistintamente.

Estado Parcelario

Artículo 70. Son atributos de una parcela:

- a) Su ubicación y colindancias.
- b) Sus límites.
- c) Su forma y dimensiones.
- d) Su designación catastral.

Párrafo. Los atributos de la parcela constituyen el estado parcelario del inmueble, y los consignados en los incisos a), b) y c), deben ser determinados mediante un acto de levantamiento

parcelario practicado conforme a este Reglamento y normas complementarias.

Acto de levantamiento territorial

Artículo 71. Se denomina acto de levantamiento territorial al conjunto de operaciones técnicas por las cuales se obtienen y procesan datos destinados al conocimiento del espacio territorial y sus características.

Acto de levantamiento parcelario

Artículo 72. Son actos de levantamiento parcelario aquellos actos de levantamiento territorial practicados con el fin de constituir, modificar, verificar o reconocer el estado parcelario de los inmuebles.

Mensura

Artículo 73. Se denomina mensura al conjunto de actos y operaciones por medio de los cuales se identifica, ubica, mide, delimita, representa y documenta un inmueble.

CAPÍTULO II DEL RÉGIMEN GENERAL DE MENSURAS

Régimen de mensuras

Artículo 74. Todas las mensuras deben ser contradictorias y públicas. El carácter contradictorio resulta del estudio de títulos y antecedentes de la parcela y sus colindancias con apreciación de los hechos existentes.

Párrafo. Los actos de levantamiento parcelario en general, y las mensuras en particular, se ejecutan sobre la totalidad del inmueble, siendo obligatorio el levantamiento de todos los objetos o accidentes naturales que materialicen los límites de hecho.

Publicidad de los actos de levantamiento parcelario

Artículo 75. En todos los actos de levantamiento parcelario, previo al comienzo de las operaciones de campo, el agrimensor debe comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los colindantes, propietarios y ocupantes del inmueble, la fecha y hora del inicio de las mismas.

Párrafo I. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales establece los medios complementarios de las comunicaciones conforme a las características de cada zona. En todos los casos, el agrimensor debe extremar las vías para contar con la presencia de los colindantes en los trabajos que lleva a cabo, debiendo hacer las comunicaciones por escrito, a persona o en su domicilio. La inasistencia de los colindantes no impide la ejecución del acto.

Párrafo II. En caso de colindancia con dominio privado del Estado, la comunicación se realiza a la entidad u órgano correspondiente, cuyo representante ejerce la calidad de colindante. En caso de colindancia con el dominio público, se debe notificar al Organismo que ejerce la función de control sobre el mismo.

Párrafo III. En el acta de hitos y mensura levantada en el campo, el agrimensor debe indicar a quienes ha comunicado, cómo lo ha hecho y quién recibió la comunicación. Asimismo, debe dejar constancia si los notificados han asistido por sí o por apoderados, en caso de negativa a firmar se hará constar en el acta indicando la razón de no hacerlo. Dicha acta, con las referencias indicadas, firmada por el agrimensor y por los comparecientes, da fe del cumplimiento de las formalidades de comunicación previstas en el presente Reglamento.

Protestas

Artículo 76. Las protestas que se formulan al tiempo de practicarse el acto de levantamiento parcelario no impiden su realización ni la colocación de hitos, debiendo quedar constancia de las oposiciones en el acta correspondiente, así como aquellas personas que manifiesten conformidad con el mismo.

Ausencia de comunicación

Artículo 77. La omisión de comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, colindantes, propietarios u ocupantes, las operaciones de campo conlleva el rechazo del trabajo realizado. La falsificación de la documentación que acredite la comunicación se considera como falta grave dando lugar a las sanciones previstas, sin perjuicio de las sanciones penales que correspondan por falsedad de documento público.

Estudio de títulos y antecedentes

Artículo 78. El agrimensor debe hacer previamente un estudio de títulos y antecedentes relacionados con el trabajo a realizar, tanto los del inmueble sobre el que se ejecuta el acto de levantamiento parcelario, como los de los inmuebles colindantes si los hubiere. Corresponde al criterio profesional y forma parte de la responsabilidad del agrimensor, el interpretar los títulos y antecedentes consultados para establecer las discrepancias que entre ellos pudiere haber.

CAPÍTULO III DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE LA PARCELA

Reconocimiento del terreno

Artículo 79. En la fecha y hora prevista para el inicio de las operaciones de campo, el agrimensor, acompañado por los colindantes, propietarios y ocupantes que estén presentes, procede a reconocer el inmueble, los límites de hecho y de derecho y sus proximidades, solicitando a los presentes que identifiquen hitos y límites, tanto del inmueble como de las ocupaciones.

Mediciones

Artículo 80. El agrimensor tiene la libertad de seleccionar el método de medición y el instrumental que considere adecuado,

cumpliendo en todos los casos con las tolerancias fijadas en el presente Reglamento. Es responsable por la fidelidad y precisión de los datos recolectados en el terreno.

Información territorial

Artículo 81. A los fines del presente Reglamento, la información territorial a ubicar, dimensionar, representar y documentar se denomina genéricamente como detalle.

Párrafo I. Los detalles se clasifican según su significado en:

- a) Detalles de significación jurídica: identificándose como tales aquellos objetos físicos que materializan límites territoriales tales como hitos, muros, postes, alambrados, etc.
- b) Detalles de significación geométrica: identificándose como tales aquellos objetos que materializan vértices de sistemas geométricos o redes geodésicas.
- c) Detalles de significación económica: identificándose como tales aquellos objetos que han sido incorporados artificialmente al inmueble y representan una mejora al mismo.
- e) Detalles de significación física: identificándose como tales a aquellos elementos que dotan al terreno de una fisonomía o configuración particular que permite caracterizarlo físicamente.

Párrafo II. En caso de que un objeto tuviese dos o más significaciones, el precedente listado servirá de orden de prelación.

Posicionamiento

Artículo 82. A los fines del presente Reglamento, se denomina posicionamiento a las operaciones o procedimiento por el cual se relaciona geoméricamente un objeto con los límites de la parcela.

Levantamiento de detalles

Artículo 83. En todo acto de levantamiento parcelario es obligatorio el levantamiento planimétrico de todos los detalles de significación

jurídica, geométrica y económica que existen en el espacio territorial involucrado y sus proximidades. El levantamiento de los detalles de significación física se efectúa a criterio del agrimensor, sin perjuicio de los requerimientos específicos que se prevén al respecto en el presente Reglamento u otras normas aplicables.

Hitos existentes

Artículo 84. Los hitos existentes en la parcela o sus proximidades deben ser identificados y posicionados, haciéndose constar en la documentación si los mismos han sido reconocidos por los presentes, indicándose si el hito materializa un vértice de propiedad o un sistema de apoyo para medición. Si no se puede establecer su origen o hay dudas sobre su posición, se deja debida constancia en la documentación.

Límites de hecho

Artículo 85. Todos los elementos materiales que cercan el inmueble deben ser identificados, posicionados planimétricamente y dimensionados. En los casos de muros se debe tomar el ancho de los mismos; si un muro presenta distintos anchos en altura se consigna el ancho dominante; si la variación de espesor es longitudinal se toman todos los anchos y la longitud que corresponda a cada uno.

Límites irregulares

Artículo 86. Cuando el inmueble esté cercado en alguna de sus partes por límites de forma irregular, se procede a efectuar un levantamiento del mismo con criterio selectivo de los puntos a destacar. Como norma general se trata de asimilar el límite a una poligonal compensatoria, tratando de que los lados sean similares y evitando en lo posible, lados pequeños.

Discontinuidades

Artículo 87. Las vías de comunicación, tanto fluviales como terrestres, producen discontinuidad en los inmuebles, por lo

que en los actos de levantamiento parcelario deben destacarse y excluirse de la/s parcela/s resultante/s. Las servidumbres no generan discontinuidades en los inmuebles.

Párrafo. No se admiten parcelas atravesadas o cortadas por vías de comunicación destinadas al uso público. Las superficies destinadas a servidumbres forman parte de las parcelas sirvientes.

Vías de comunicación

Artículo 88. Las vías de comunicación terrestre a cargo del Estado o propiedad de particulares que colindan con el inmueble, deben ser identificadas, posicionadas y dimensionadas. A tal efecto, se determinan los anchos entre materializaciones; si éstos son variables, al menos, se determina el ancho al principio y al final de la colindancia. No se admiten límites parcelarios por el eje de las vías de comunicación ni dentro de las mismas.

Párrafo. Si la materialización es irregular, no existe en uno o ambos lados o se presentan distintas líneas materializadas, se toman las previsiones necesarias para definir el límite de la vía, sin perjuicio de determinar, cuando se puede, los anchos existentes en el frente del inmueble.

Cursos de agua

Artículo 89. Cuando el inmueble colinda con cursos naturales de agua, se deben cumplir las normativas que rijan sobre la materia para determinar el límite con el dominio público. Cuando no hay normativas especiales, se debe levantar la línea de vestigios de las crecientes medias ordinarias con el criterio establecido para límites irregulares. No se admiten límites parcelarios por el eje de los cursos de agua ni dentro de los mismos.

Costas marítimas

Artículo 90. Cuando el inmueble colinda con el mar en áreas de playas, se debe realizar un levantamiento de la zona, incluyendo el contorno de la costa y la línea de pleamar la que se identifica

en base a los vestigios, con el criterio establecido para límites irregulares en el presente Reglamento. Si es posible, se vincula altimétricamente dicho levantamiento con un punto de cota cero (0), en cuyo caso el levantamiento es planialtimétrico, para poder determinar la línea de pleamar de conformidad con las normas que rigen al respecto.

Afectaciones de derecho

Artículo 91. Cuando el o los inmuebles objeto del acto están parcialmente afectados por derechos y servidumbres registrados, se efectúan las operaciones necesarias para identificarlos, posicionarlos y dimensionarlos. Cuando se carece de elementos materiales para su replanteo, se procede a ubicarlos conforme a los antecedentes del mismo, dejando constancia de tal situación en la documentación del acto.

Afectaciones de hecho

Artículo 92. Si en el o los inmuebles objeto del acto existen situaciones de hecho aptas para generar algún derecho o servidumbre conforme a la legislación vigente en materia de Aguas, Minas y Servicios Públicos, los elementos materiales y signos existentes deben ser identificados, posicionados y dimensionados. Si se trata de conductos subterráneos se determinará la profundidad media a la que se encuentre.

Párrafo. Cuando parte del inmueble está ocupado por terceros, se procede a identificar al ocupante y a levantar el perímetro de la ocupación y las mejoras existentes.

Colindancias

Artículo 93. El agrimensor debe identificar las colindancias del inmueble, ya sea por la investigación que al respecto realiza en los organismos correspondientes, o por los informes que recaba en el terreno, debiendo consignar en la documentación del acto la fuente. Asimismo, en sus operaciones de campo, debe identificar y posicionar los cambios de colindancias.

Construcciones

Artículo 94. Las construcciones y edificaciones existentes en el inmueble deben ser identificadas, posicionadas y dimensionadas. No se consideran construcciones a los fines del presente Reglamento:

- a) Las superficies cubiertas aisladas inferiores a 5 m².
- b) Los aleros, balcones y salientes en altura inferiores a 0.60m.
- c) Las construcciones precarias o en ruinas sin valor, considerándose tales, aquellas que carecen de elementos estructurales y cubiertas sólidas estables o capaces de brindar seguridad a las personas o sus cosas.
- d) Las construcciones que sirvan con exclusividad a instalaciones especiales y no permitan otros usos, tales como cubiertas de máquinas, depósitos de fluidos, etc.

Instalaciones especiales

Artículo 95. Las instalaciones especiales existentes en el inmueble debenseridentificadas, posicionadas y dimensionadas. Se consideran instalaciones especiales a todas aquellas obras incorporadas al terreno con el fin de prestar un servicio a las personas o sus cosas tales como piscinas, sitios de parqueo, depósitos de fluidos, silos, galpones, tinglados, sistemas de riego, etc., quedando excluidas todas aquellas instalaciones correspondientes a la infraestructura de servicios de la propiedad.

Párrafo. Tanto el posicionamiento como el dimensionamiento se efectuará por mediciones en el terreno; en caso de que, por las características de las instalaciones, no puedan ser adecuadamente medidas, se emplean a tales fines los planos de obra si los hubiere o los datos aportados por los propietarios, dejando debida constancia del origen de los mismos en la documentación del acto.

Otras accesiones

Artículo 96. Las accesiones incorporadas al inmueble no contempladas en los artículos anteriores deben ser identificadas,

posicionadas y dimensionadas. Las mismas pueden ser levantadas con el uso de métodos compatibles con las precisiones cartográficas en la escala de representación, considerando que su documentación se efectúa a los fines publicitarios.

CAPÍTULO IV DE LA UBICACIÓN Y ORIENTACIÓN DE LAS PARCELAS

Ubicación

Artículo 97. La ubicación de las parcelas debe estar fundada en el estudio de títulos y antecedentes con apreciación de los hechos existentes. Cuando existan antecedentes de actos de levantamiento parcelario, ya sea de la misma parcela, de la mayor superficie de la que formara parte o de parcelas colindantes, se procura la ubicación del punto de arranque y un rumbo de partida en base a los mismos, siempre que sea factible identificar inequívocamente hitos, linderos u otros elementos documentados en dichos actos. El criterio empleado en la ubicación debe quedar claramente especificado en la documentación.

Párrafo. En parcelas georreferenciadas la ubicación está dada por las coordenadas proyectivas generales de los vértices parcelarios.

Relacionamiento

Artículo 98. La situación geográfica relativa en el entorno territorial al que pertenece la parcela, queda definida por su vinculación geométrica con vías de comunicación u otros objetos que permiten una rápida localización en el terreno.

Párrafo I. El relacionamiento se realiza por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Distancias a esquina de manzanas o a parcelas vecinas cuando no pueda definirse con precisión la esquina en zonas urbanas.
- b) Distancias a cruces de vías de comunicación (calles, caminos, vías ferroviarias, etc.) o quiebres notorios de las mismas y vinculación geométrica con el cruce si la parcela no tiene

frente a alguna de las vías de comunicación utilizadas en el relacionamiento.

Párrafo II. Cuando se relacione la parcela con vías de comunicación, debe tomarse el ancho real de las mismas. Cuando por carencia de materialización de los límites o imprecisión en los mismos no es posible una adecuada vinculación geométrica, se deja debida constancia de tal situación y se consigna la distancia al eje presunto de la vía de comunicación. En las parcelas rurales debe identificarse el itinerario de acceso a las mismas, con referencia preferentemente a localidades cercanas, consignando las distancias aproximadas.

Orientación

Artículo 99. En todo acto de levantamiento parcelario la orientación de las parcelas respecto del norte geográfico surgirá de la georreferenciación de las mismas.

Georreferenciación

Artículo 100. Se denomina georreferenciación al conjunto de operaciones técnicas destinadas a vincular de manera biunívoca, un punto cualquiera de la superficie terrestre con un marco de referencia convencional. Las parcelas objeto de actos de levantamiento parcelario deben ser georreferenciadas.

Párrafo I. Una parcela está georreferenciada cuando se calculan todas las coordenadas proyectivas generales de sus vértices. La vinculación al sistema de referencia puede hacerse por procedimientos directos o indirectos, quedando a criterio del profesional actuante la elección de uno u otro, siempre que se cumplan las tolerancias fijadas al respecto en el presente Reglamento.

Párrafo II. En zonas urbanas amanzanadas, donde el Sistema de Información Cartográfico y Parcelario de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales tenga cartografía a escala 1:10,000 o mayor, se admitirá la vinculación al sistema por relacionamiento con las distancias a esquinas de la manzana en la que se encuentra la parcela.

Párrafo III. A los fines del presente Reglamento, el sistema de referencia es el materializado por la red de estaciones permanentes de la Jurisdicción Inmobiliaria. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales determina el elipsoide asociado y puede modificar el valor de las coordenadas de estas estaciones y los parámetros del elipsoide cuando medien razones técnicas.

Georreferenciación de puntos

Artículo 101. Mediante la georreferenciación de puntos se determinan las coordenadas geodésicas de los mismos en el sistema de referencia adoptado. Asimismo, se calculan las correspondientes coordenadas proyectivas en el sistema Mercator Transverso Universal (UTM) zona 19 o el que en un futuro adopte La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Párrafo I. La determinación directa de las coordenadas geodésicas se realiza con receptores satelitales (mediciones GPS) u otro instrumento tecnológico apto para estos fines, estacionados sobre el punto a georreferenciar.

Párrafo III. La determinación indirecta de las coordenadas proyectivas se realiza vinculando geoméricamente, por procedimientos topográficos o geodésicos tradicionales, el punto a georreferenciar con otros previamente georreferenciados por procedimientos directos, de los cuales se han calculado las coordenadas proyectivas. No se admite la vinculación a puntos que no han sido georreferenciados directamente.

Monumentación de puntos georreferenciados

Artículo 102. Al menos dos de los puntos georreferenciados directamente deben ser monumentados si no están materializados adecuadamente, de manera tal que se asegure su permanencia y correcta individualización. Dichos puntos, deben vincularse por distancias a tres puntos de permanencia garantizada, los que son debidamente señalizados y vinculados geoméricamente entre sí. A tal efecto, se prefieren los objetos más significativos en un entorno no superior a los 30 metros del punto materializado y distribuidos homogéneamente.

Georreferenciación de parcelas

Artículo 103. Cuando para la georreferenciación de parcelas se usa el método indirecto, las coordenadas de todos los vértices se calculan a partir de al menos un punto de partida y un punto de azimut georreferenciados directamente. Dichos puntos, deben estar ubicados de forma tal que aseguren una precisión angular suficiente para que las coordenadas de todos los vértices de parcelas sean determinados dentro de las tolerancias establecidas en el presente Reglamento. Cuando ello no es posible, es obligatorio georreferenciar directamente tantos puntos como sean necesarios para evitar errores de orientación fuera de tolerancias.

CAPÍTULO V DE LA DETERMINACIÓN DE LOS LÍMITES

Límites de derecho

Artículo 104. La determinación de los límites se funda en el estudio de títulos y antecedentes con apreciación de la autoridad de los hechos existentes. En caso de antecedentes de actos de levantamiento parcelario, ya sea de la misma parcela, de la mayor superficie de la que formara parte o de parcelas colindantes, se procura la ubicación en base a los mismos siempre que sea factible identificar inequívocamente hitos, linderos materiales u otros elementos documentados en dichos actos. El criterio empleado para la determinación de los límites debe quedar claramente especificado en la documentación del acto.

Párrafo I. El límite con cursos de agua se establece de conformidad con la legislación vigente en la materia; a falta de un criterio específico, se procede a determinarlo en base a la línea de vestigios de las crecientes medias ordinarias. El límite con el mar es coincidente con el límite terrestre de la zona marítima, determinado a partir de la línea a que asciende la pleamar ordinaria; cuando ésta no pueda ser determinada en base a puntos altimétricos, se procede a determinarla en base a los vestigios.

Párrafo II. Una vez definido el límite de derecho, debe identificarse como está materializado, o en su defecto relacionarlo con los

límites de hecho o posesorios si existen, indicando en tal caso si hay ocupación de terceros y dimensionando las mismas.

Párrafo III. No es función de los actos de levantamiento parcelario investigar ni determinar la propiedad de los elementos que materializan los límites, sólo se determina su posición geométrica respecto del límite. El carácter de medianero o no del elemento material que cerque el inmueble, se rige por las disposiciones del Código Civil.

Linderos en conflicto

Artículo 105. Cuando hubiere divergencias entre colindantes respecto de la posición de un límite el agrimensor debe procurar un acuerdo entre las partes. En caso de no lograrlo, demarca la línea que a su criterio corresponde vinculándola geoméricamente con los límites de hecho, e indica en la documentación las pretensiones de las partes. En la memoria debe consignar los fundamentos de su proceder.

Párrafo I. Cuando se detecta una superposición de planos o de mensuras o los derechos de dos o más personas se encuentran en conflicto en cuanto a su ubicación, se toman las previsiones correspondientes para ubicar y dimensionar el área superpuesta y vincularla con los signos posesorios, identificando quién es el actual ocupante de la parte superpuesta. En todos los casos de superposición, se debe dejar constancia en la documentación del acto del área en conflicto y quién ejerce la posesión sobre la misma.

Párrafo II. Todas las objeciones, divergencias y oposiciones que formulan los colindantes, son debidamente recibidas y agregadas al acta de mensura, pero no impiden la ejecución del acto. Asimismo, los colindantes pueden hacer llegar por escrito al organismo de aplicación, sus objeciones a aquellos actos donde presumiblemente se afectan sus derechos. La interposición de protestas ante La Dirección Regional de Mensuras Catastrales puede generar la inspección del acto si la naturaleza de la objeción así lo requiere, pero no impide la continuación de las operaciones de campo y de gabinete, ni la tramitación del trabajo.

Párrafo III. En todos los casos de linderos en conflicto o en discusión, corresponde al Juez o Tribunal territorialmente competente la resolución del conflicto, debiendo el agrimensor adjuntar un informe técnico con su opinión y las pretensiones de las partes.

Colocación de hitos

Artículo 106. Los hitos cumplen la función de publicitar materialmente en el terreno los límites parcelarios. El agrimensor debe colocar o identificar hitos en los vértices de las parcelas resultantes del acto, conforme se indica en este artículo, en presencia de todos los propietarios, ocupantes, testigos y colindantes que han asistido al acto, pero no puede remover los hitos que encuentra, aunque estén mal colocados. En todos los casos da cuenta de lo hallado y actuado en el acta de hitos y mensura.

Párrafo I. Además, cuando el límite no estuviere materializado, debe colocar hitos:

- a) En terreno llano u ondulado, aproximadamente en la mitad de las líneas límites de parcelas, que tengan una longitud comprendida entre mil y dos mil metros.
- b) Cuando la longitud del lado es superior a los dos mil metros, se distribuyen homogéneamente a lo largo del límite, no debiendo sobrepasar los mil metros la distancia entre hitos.
- c) En terrenos accidentados y montañosos, en los lugares dominantes de las líneas límites de parcela, de manera que la línea pueda ubicarse correctamente con los puntos anterior y posterior pertenecientes a ella.
- d) En todos los casos, debe tomarse la distancia progresiva correspondiente a su origen en el vértice anterior y en el sentido de la designación de los vértices.

Párrafo II. Cuando el vértice de parcela coincide con un objeto material, si éste ofrece condiciones de perdurabilidad y seguridad a los efectos de la publicidad del límite, se lo toma como hito y se lo señala debidamente; de ser posible, se marca el vértice con un

clavo u otro elemento apto para su identificación. En tales casos, debe constar en la documentación del acto tal situación.

Párrafo III. Cuando se definen polígonos para ser integrados al dominio público, sólo es obligatoria la colocación de hitos en los límites con el dominio privado.

Párrafo IV. Cuando se definen polígonos para ser integrados o unidos con otros, sólo es obligatorio el amojonamiento de los vértices del polígono límite de la parcela resultante.

Párrafo V. Cuando por las condiciones del terreno u otras causas es imposible la colocación de algún hito, se documenta la situación, y se colocan hitos sobre las líneas límites de forma tal que éstas quedan materializadas en el terreno y se consignan las distancias respecto del vértice no monumentado.

Párrafo VI. En las urbanizaciones es obligatorio colocar hitos especiales en todas las esquinas de manzanas, los mismos deben sobrepasar razonablemente el nivel previsto para la acera.

Tipología de hitos oficiales

Artículo 107. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales determina por Disposición Normativa las características y dimensiones que deben tener los hitos a utilizar y sus diferentes tipos según la tarea a desarrollar, las condiciones edafológicas y los ámbitos geográficos de aplicación.

Párrafo I. En todos los casos, incluso mientras se reglamente la utilización de hitos oficiales, la forma, diseño y materiales a emplear en la elaboración de mojonos, deben garantizar su estabilidad, reconocimiento y durabilidad.

CAPÍTULO VI DE LA DETERMINACIÓN DEL POLÍGONO LÍMITE

Cálculos

Artículo 108. Las medidas obtenidas en el terreno, son debidamente compensadas por métodos topográficos o geodésicos según sea la

extensión del terreno y las exigencias de precisión que corresponden a la misma. El proceso de cálculo puede realizarse mediante la utilización de un programa informático específico o con el método que el agrimensor considere conveniente. El agrimensor es responsable por la exactitud de los cálculos realizados, no pudiendo eximirse de la misma aduciendo funcionamiento deficiente de los instrumentos tecnológicos que utilice.

Coordenadas de los vértices de parcelas

Artículo 109. Como resultado del proceso de compensación y cálculos, todos los vértices de las parcelas involucradas en el acto, deben tener calculadas sus respectivas coordenadas proyectivas generales en el sistema Mercator Transverso Universal (UTM) zona 19 o el que en un futuro determine La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Párrafo. Las coordenadas deben expresarse en metros con dos decimales.

Proyección

Artículo 110. A los fines del presente Reglamento, el sistema de referencia es el materializado por la red de estaciones permanentes de la Jurisdicción Inmobiliaria y la proyección a emplear es la Mercator Transverso Universal (UTM) zona 19.

Dimensionamiento de las parcelas

Artículo 111. Todas las parcelas resultantes del acto deben ser debidamente dimensionadas, para lo que se determinan la totalidad de las medidas lineales, rumbos, superficie y coordenadas proyectivas.

Párrafo I. Las medidas lineales se expresan en metros con dos decimales, las superficiales en metros cuadrados hasta con dos decimales según la precisión final en la superficie, y las medidas de rumbos en grados sexagesimales hasta el minuto o los segundos según la precisión final requerida.

Párrafo III. Las medidas definitivas que se transcriben a la documentación del acto son las resultantes de la compensación de las mediciones realizadas, por lo que no son admisibles errores de cierre que no provengan del proceso de redondeo.

Orden de prelación

Artículo 112. En caso de discrepancias entre los elementos definitorios de la parcela, se tomarán en primer lugar los linderos materiales consignados como tales en la documentación del acto de levantamiento parcelario, en segundo lugar las dimensiones de la parcela reproducidas de las coordenadas planas y a partir del punto de arranque, y en tercer lugar los hitos existentes.

CAPÍTULO VII DE LAS TOLERANCIAS

Concepto

Artículo 113. A los fines del presente reglamento se entiende por tolerancia al máximo de error admisible para una medición. En general, se expresa como indeterminación planimétrica del punto

Vértices de parcela

Artículo 114. La indeterminación planimétrica de las coordenadas locales de los vértices de propiedad no puede superar los siguientes valores:

- a) Cinco centímetros (5 cm) en parcelas ubicadas en zonas urbanas y suburbanas.
- b) Diez centímetros (10 cm) en zonas rurales.

Georreferenciación

Artículo 115. La indeterminación planimétrica de los puntos georreferenciados no puede superar los diez centímetros (10 cm).

Coordenadas proyectivas generales

Artículo 116. La indeterminación planimétrica de las coordenadas proyectivas generales no puede superar los quince centímetros

(15 cm) cuando provienen de una determinación indirecta o del relacionamiento a esquinas de manzana en zona urbana.

Detalles

Artículo 117. La indeterminación planimétrica de los detalles es la siguiente:

- a) Detalles de significación jurídica igual a la establecida para los vértices de parcela.
- b) Detalles de significación geométrica: diez centímetros (10 cm).
- c) Los detalles de significación económica y física se determinarán planimétricamente con una precisión acorde con la escala del plano.

CAPÍTULO VIII DE LA DOCUMENTACIÓN DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO

Acta de hitos y mensura

Artículo 118. El acta documenta los hechos cumplidos por el agrimensor en la ejecución del acto de levantamiento parcelario.

- a) Naturaleza del acto y su objeto, y número de expediente.
- b) Identificación catastral y ubicación del o los inmuebles origen.
- c) Identificación del agrimensor actuante, de los auxiliares y sus respectivas funciones, de los propietarios, de los ocupantes, de los colindantes y demás interesados presentes en el acto. En todos los casos la identificación se hace con los nombres de las personas y los números de las respectivas cédulas o pasaporte si son extranjeros.
- d) Fecha de iniciación de las tareas de campo y de la colocación de hitos.

- f) Protestas, objeciones o conformidades formuladas.
- g) Antecedentes exhibidos por los asistentes.
- h) Referencia a los hitos encontrados.
- i) Características y ubicación de los hitos colocados.
- j) Breve descripción física del inmueble y su entorno, con indicación genérica de las mejoras, y la forma en que están materializados los límites de hecho.
- k) Firma del Agrimensor en todas las hojas que conformen el acta.

Párrafo II. En el acta de hitos y mensura no se hacen apreciaciones subjetivas por parte del agrimensor; se redacta en original y se extienden tantas copias como interesados las soliciten, las cuales son firmadas sólo por el agrimensor, quien debe dejar constancia en el original del número de copias extendidas y la fecha de las mismas. Todas las raspaduras, enmiendas y tachaduras deben ser salvadas de puño y letra por el agrimensor.

Carta de conformidad

Artículo 119. En la carta de conformidad, el o los propietarios o reclamantes dan su conformidad con los trabajos realizados por el agrimensor. Debe estar firmada por todos los solicitantes del trabajo. En caso de representación, el representante da la conformidad en nombre de los propietarios o reclamantes, y así debe constar en la documentación.

Informe técnico

Artículo 120. El informe técnico contiene una reseña objetiva de lo actuado por el agrimensor en el campo y gabinete, de los antecedentes consultados y las conclusiones de los mismos, del criterio empleado en la ubicación de los derechos, de la identificación de los límites y ocupaciones, de la metodología e instrumental empleados en las mediciones, y cualquier otra circunstancia que,

a criterio del agrimensor, sirva para una mejor comprensión de la operación ejecutada.

Coordenadas

Artículo 121. Por cada parcela resultante del acto, se agregarán al expediente las coordenadas planas proyectivas generales, de todos los vértices del polígono límite de derecho. Las coordenadas serán incorporadas al expediente en soporte informático mediante el Módulo de Ingreso de Mensuras (MIM).

Párrafo. Asimismo se incorpora al MIM el archivo correspondiente a las mediciones GPS en el formato original del receptor.

Documentación complementaria

Artículo 122. A la documentación prevista en el presente capítulo, el profesional actuante puede agregar toda aquella documentación que crea conveniente para una mejor comprensión del acto ejecutado.

Soportes

Artículo 123. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede implementar la recepción de los documentos en soportes informáticos en reemplazo del soporte papel.

CAPÍTULO IX DEL PLANO DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO

Generalidades sobre los planos

Artículo 124. Los planos del acto de levantamiento parcelario son los documentos principales del mismo, y comprenden: plano general del levantamiento y plano individual por parcela. A los efectos de su aprobación técnica, el agrimensor debe presentar los originales del plano general y de los planos individuales, entendiéndose por tales a la primera copia inalterable, la cual debe

llevar la firma autógrafa del agrimensor y del funcionario que lo aprueba técnicamente.

Párrafo I. Las coordenadas proyectivas y las medidas lineales que se consignan en los planos se expresan en cifras en el sistema métrico decimal, y los rumbos en grados sexagesimales.

Párrafo II. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales establece el número de copias necesarias para la integración de los registros.

Soportes y formatos

Artículo 125. Los planos se confeccionan en soportes físicos. Las reproducciones a presentar para su control y aprobación son siempre en materiales que aseguren su perdurabilidad e inalterabilidad y permiten su reproducción en soportes informáticos.

Párrafo. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales tiene la facultad reglamentaria sobre todos los aspectos formales de los planos y documentación de actos de levantamiento parcelario. En función de esta facultad establece los materiales utilizables de acuerdo a las disponibilidades del mercado y el formato final de las láminas conforme a normas estándares internacionales. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede implementar la recepción de los planos en soportes informáticos.

Proyección y orientación

Artículo 126. Para la representación gráfica tanto de las parcelas como de la realidad territorial, se utiliza la proyección Mercator Transverso Universal (UTM) zona 19 o la que en un futuro determine La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Párrafo. Los gráficos del plano son orientados respecto del norte de cuadrícula de la proyección; el eje de las abscisas del plano y sus márgenes laterales son paralelos a las abscisas del sistema de proyección, quedando el norte en la parte superior del marco o encuadre general del plano.

Simbología

Artículo 127. Todos los detalles a representar en el plano se hacen a través de signos cartográficos convencionales, conforme al listado y diseño que, como Anexo, integra este Reglamento. Los signos empleados en las representaciones son detallados en un cuadro o listado de simbología que se integra al plano con la correspondiente aclaración de su significado.

Párrafo LX. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede modificar o ampliar los signos a utilizar. Supletoriamente se utilizan los adoptados por las Instituciones Cartográficas y Geográficas del País, con las correspondientes adaptaciones a la escala empleada.

Carátula

Artículo 128. Todos los planos llevan en su extremo inferior derecho una carátula o portada identificatoria del trabajo.

Párrafo I. En la carátula se deben consignar, entre otros, los siguientes datos:

- a) Tipo de plano, naturaleza del trabajo y fecha de finalización del mismo.
- b) Identificación catastral.
- c) Datos de ubicación geográfica del inmueble.
- d) Nombre del profesional habilitado y su firma.
- e) Fecha de aprobación técnica y firma del responsable.

Párrafo II. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales determina las dimensiones y el diseño de la carátula.

Signo indicativo del meridiano

Artículo 129. En todos los planos se coloca el signo indicativo de la posición del plano meridiano en la dirección que corresponda, debiendo consignarse el ángulo que forma con el norte de cuadrícula dibujando el diagrama de inclinación.

Escalas

Artículo 130. Todas las representaciones gráficas se dibujan a escala, las que son expresamente consignadas en cada representación que integre el plano. 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.

Plano individual

Artículo 131. El plano individual es el que comprende una sola parcela de las resultantes del acto de levantamiento parcelario.

Párrafo I. En el mismo se representa gráficamente a la parcela conforme a las siguientes disposiciones:

- a) Los lados del polígono límite se representan en forma completa. Si tuviera lados con grandes diferencias de longitud, se podrá recurrir a la representación por detalles, en escala mayor, de los elementos que no resultan claros en la escala general.
- b) Los vértices son designados en números arábigos.
- c) La magnitud de los lados y rumbos se incorpora al plano en una planilla.
- d) Para la representación de los lados y vértices del polígono límite de la parcela y cualquier otro elemento deben utilizarse los signos cartográficos.
- e) Deben consignarse todas las colindancias. Cuando se trate de propiedad privada se la identifica con su designación catastral, en caso de terrenos no registrados se consigna el nombre de sus ocupantes. Cuando la colindancia sea dominio público, se consigna el nombre que le corresponda.
- f) Los detalles de significación jurídica, geométrico-catastral y económica que existen dentro de la parcela deben ser relacionados geoméricamente con el polígono límite de la parcela, preferentemente por el método de distancias nor-

males al lado más cercano y distancias progresivas sobre dicho lado.

- g) Las edificaciones deben graficarse y acotarse su perímetro y relacionarse planimétricamente con el polígono límite de parcela.
- h) Los hitos u otros elementos que materializan los vértices y límites de la parcela deben ser representados con los signos pertinentes, indicando los espesores si corresponde y la longitud de cada materialización a través de la distancia progresiva a uno de los vértices. Si en el mismo sector hubiese distintas materializaciones se consigna la materialización dominante, igual criterio se sigue en el caso de muros con distintos anchos en altura. Asimismo, cuando se coloquen hitos fuera de vértices se los grafica con la correspondiente distancia progresiva al hito anterior.
- i) Cuando dentro de la parcela hay ocupaciones de terceros, se grafica el polígono de ocupación y se consigna la superficie ocupada. En tal caso se agrega una leyenda que indique el carácter de la ocupación. Igual criterio se sigue con las porciones de parcelas discutidas por dos o más personas.

Párrafo II. En el plano individual se incorpora una planilla de coordenadas de cada vértice de parcela. Asimismo, se integra al plano una planilla de superficies.

Párrafo III. Cuando razones de claridad lo justifican, se agregan las leyendas aclaratorias que sean necesarias para una mejor comprensión del plano.

Plano general

Artículo 132. El plano general es el que comprende todas las parcelas involucradas en el acto de levantamiento parcelario.

Párrafo I. El mismo debe contener:

- a) Gráfico de ubicación, donde consta la ubicación de las parcelas involucradas con respecto de otras propiedades y del

entorno geográfico al que pertenecen. El gráfico, dibujado a escala, debe dar seguridad en lo referente a la posición relativa de la o las parcelas dentro del conjunto, permitiendo individualizarla en el terreno, a tal efecto, debe constar gráfica y numéricamente el relacionamiento ejecutado. Deben incluirse:

- 1) Los detalles geográficos del entorno del inmueble con la simbología. Se consignan los nombres de las vías de comunicación existentes así como de aquellos accidentes geográficos característicos.
 - 2) Se indican con los símbolos correspondientes la materialización existente a las que se refieran las medidas del relacionamiento y que permiten una correcta ubicación de las parcelas con relación a hechos físicos.
 - 3) En la zona rural, se grafica a escala adecuada el entorno geográfico de la parcela, debiendo constar en el mismo el itinerario de acceso a la misma. Deben consignarse las distancias que permitan vincular el inmueble, a través de vías de comunicación, con localidades o lugares destacados de localización inequívoca.
 - 4) En zona urbana, el entorno geográfico abarca la totalidad de la manzana y las calles perimetrales, con sus nombres actuales y todo otro elemento que, a criterio del agrimensor, haga inequívoca la ubicación de la parcela, en particular las distancias a las esquinas y el ancho oficial y según medición de las calles laterales y frente a la parcela, explicitando gráficamente la materialización de los deslindes donde se determinaron las medidas.
- b) Representación de las parcelas: La totalidad de las parcelas del acto se representan en conjunto y vinculadas geométricamente si no son colindantes. El polígono límite de cada parcela debe representarse gráficamente según las mismas

disposiciones que se establecen para el plano individual, a excepción de las magnitudes, las que serán colocadas sobre los lados correspondientes o en tablas, y la superficie de cada parcela que será indicada dentro de la misma.

- c) En el caso de urbanizaciones o subdivisiones numerosas, sólo es exigible la designación de los vértices del perímetro de la parcela o parcelas originarias y de las manzanas.
- d) En casos especiales, en que la magnitud y cantidad de detalles a representar lo justifiquen, puede descomponerse el plano en diferentes láminas, debiendo las mismas estar relacionadas a través de una cuadrícula básica. Debe confeccionarse además, en la primera lámina, un croquis demostrativo de la ubicación relativa de las hojas.
- e) Los puntos georreferenciados directamente son representados con el símbolo que corresponda a su materialización, si la tuviere, y las iniciales P. G. al lado.
- f) En caso de refundiciones se agrega la representación gráfica del conjunto de las parcelas a integrarse, donde conste la posición relativa de las mismas, sus superficies y designaciones catastrales.

Párrafo II. En el plano general se incorporará un registro de superficies donde consta la superficie de cada parcela. Cuando razones de claridad lo justifican, se agregan las leyendas aclaratorias que sean necesarias para una mejor comprensión del plano.

Representación en detalles

Artículo 133. Cuando se recurre a la representación en detalles, debe quedar claramente especificado a qué sector de la parcela se refiere el mismo, ya sea a través de referencias recíprocas entre el sector a detallar y la representación detallada a mayor escala, o identificando el vértice o vértices que se detallan. Cuando medien razones de claridad, los detalles pueden representarse fuera de escala, en cuyo caso debe aclararse debidamente tal circunstancia.

Designación catastral

Artículo 134. La designación catastral es responsabilidad de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, debiendo incorporarse al plano en el momento de su aprobación. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales reglamenta las formas y modos para dar cumplimiento a este requisito.

Planilla de superficies

Artículo 135. La o las superficies de las distintas parcelas que resulten del acto, deberán ser incorporadas a una planilla que integrara el plano.

Párrafo I. La planilla de superficies del plano general tendrá los siguientes elementos:

- a) Superficie total según la mensura y según títulos del polígono límite de la parcela. A tal efecto se considera como *superficie según título* a la expresada en él o los instrumentos que amparan el derecho de propiedad, y *superficie según la mensura* es la superficie plana topográfica que resulte del acto de levantamiento parcelario para la totalidad de la parcela.
- b) En el caso de mensura para saneamiento, sólo se consigna la superficie resultante de esos trabajos.
- c) Balance de superficies, el que resulta de la comparación entre ambas superficies, con determinación de la diferencia, pudiendo surgir:
 - 1) Una diferencia en menos: cuándo la superficie según la mensura es inferior a la expresada en títulos.
 - 2) Una diferencia en más: cuando la superficie según la mensura es mayor que la expresada en los títulos.
 - 3) Diferencia nula: cuando ambas superficies son iguales.
 - 4) Cuando no hay Certificado de Título no se realiza el balance de superficies.

- d) Superficie de cada una de las parcelas resultantes con su respectiva identificación, cuya suma debe ser igual a la superficie total según la mensura.
- e) Se indica si se trata de parcelas con mejoras o libre de mejoras, y en el primer caso si se encuentra o no edificada, consignando en tal caso la superficie cubierta total de cada una, entendiéndose por tal, a la sumatoria de las superficies cubiertas correspondiente a cada planta que integre la edificación.
- f) Cuando existen ocupaciones de terceros, se indica en cada parcela afectada la superficie libre y la superficie ocupada.
- g) Los polígonos ocupados o destinados a calle no llevan designación catastral y se aclara la condición de los mismos.
- h) Cuando existen afectaciones a la propiedad de extensión territorial, se deja constancia de tal situación en cada parcela afectada, indicando la superficie de la afectación si ésta es parcial.

Párrafo II. Sin perjuicio de las facultades de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales en lo referente a la reglamentación de aspectos formales de los planos, la planilla de superficies para el plano individual y para el plano general se elabora tomando como base los modelos de formatos para trabajos de mensura que forma parte de este reglamento.

TÍTULO V DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO EN PARTICULAR

CAPÍTULO I DE LA MENSURA PARA SANEAMIENTO

Mensura para saneamiento

Artículo 136. Mensura para saneamiento es el acto de levantamiento parcelario por el cual se individualiza, ubica y determina el inmueble sobre el que se reclama un derecho de propiedad.

Publicidad de la mensura para saneamiento

Artículo 137. Una vez autorizado y previo a los trabajos de campo, el agrimensor designado, en su carácter de oficial público de la Jurisdicción Inmobiliaria, citará por escrito con acuse de recibo a los colindantes, ocupantes, reclamantes e interesados 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 de la mensura.

Párrafo I. Debe poner especial énfasis en lograr la comparecencia al acto de los reclamantes, colindantes y ocupantes del inmueble, debiendo citarlos con por lo menos cinco (5) días corridos de anticipación a la fecha de inicio de los trabajos de campo; la citación la hace directamente el agrimensor en el lugar o en el domicilio de las personas citadas, entregando un aviso de mensura donde indica fecha y hora de inicio de los trabajos. La inasistencia de los citados no impide la ejecución del acto.

Párrafo II. En caso de colindancia con dominio privado del Estado, la citación se realiza a la entidad u órgano correspondiente, cuyo representante ejerce la calidad de colindante. En caso de colindancia con el dominio público, se debe citar al Organismo que ejerce la función de control sobre el mismo.

Párrafo III. En caso de que no encuentre a las personas a citar, dejará el aviso en el domicilio de forma tal que pueda ser visto por el citado y sin que corra riesgo de destrucción o desaparición.

Párrafo IV. El aviso de mensura debe ser publicado a satisfacción de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales al menos, en un periódico de circulación nacional y en otro medio de la provincia donde se encuentre el inmueble, con por lo menos diez (10) días de anticipación a la fecha de inicio de los trabajos de campo. Con la misma anticipación, deposita copias del aviso de mensura a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, y al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competentes, para que éstos le den publicidad general en sus respectivos ámbitos.

Párrafo V. Toda la documentación que acredita la publicidad del acto deberá ser archivada y custodiada por el agrimensor.

Párrafo VI. En el acta de hitos y mensura, el agrimensor debe informar los recursos empleados para la publicidad e indicar a quienes ha citado, cómo lo ha hecho y quién recibió la citación; debe dejar constancia si los citados han asistido personalmente o por apoderados, en caso de negativa a firmar el acuse de recibo se hará constar en el acta indicando la razón de no hacerlo. Dicha acta, con las referencias indicadas, firmada por el agrimensor y por los comparecientes, da fe de que se han realizado las comunicaciones.

Párrafo VII. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales reglamenta las formalidades y contenido de los avisos de mensura.

Trabajos de campo y gabinete

Artículo 138. El agrimensor debe cumplir con todas las disposiciones previstas en el presente Reglamento con relación a los trabajos de campo y gabinete, y debe poner particular énfasis en identificar y levantar las posesiones, las que se destacan y miden con los mismos niveles de precisión que los exigidos para las parcelas. Se considera como falta grave, la omisión de posesiones existentes en las mensuras objeto de saneamiento.

Documentación de las mensuras para saneamiento

Artículo 139. Las mensuras para saneamiento se documentan de conformidad con lo dispuesto en el Título anterior del presente Reglamento.

Párrafo I. Los documentos e información a presentar son:

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad.
- c) Informe técnico.
- d) Coordenadas.

- e) Plano individual.
- f) Plano general, aún cuando se trate de una sola parcela.

Párrafo II. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales establece el número de copias exigible y puede requerir otros documentos aclaratorios según las necesidades y particularidades de cada caso.

CAPÍTULO II DE LA ACTUALIZACIÓN DE LAS MENSURAS

Vigencia de la aprobación de las mensuras

Artículo 140. La aprobación de las mensuras para saneamiento por parte de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales tendrá una vigencia de dos años (2 años), pasados los cuales, de no haberse realizado la adjudicación definitiva de la propiedad, deberán ser actualizadas de conformidad con lo dispuesto en el presente capítulo.

Párrafo. El presente artículo es de aplicación a todos los trabajos de mensura, incluso los iniciados con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.

Actualización de mensuras

Artículo 141. 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:

- a) 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.

- b) Cuando no se confirma la subsistencia del estado parcelario constatado en la mensura originaria, se informa a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales 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 a 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.

Subsistencia del estado parcelario

Artículo 142. 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, éstos 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 no 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 topografía 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.

Vigencia del estado parcelario

Artículo 143. 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.

Mensura posterior al saneamiento

Artículo 144. Cuando sobre un terreno registrado tiene que hacerse una nueva mensura, el agrimensor debe cumplir con todas las disposiciones previstas en el presente Reglamento. Los documentos e información a presentar serán:

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad.
- c) Informe técnico.
- d) Coordenadas.
- e) Plano individual.
- f) Plano general.

Localización de posesiones

Artículo 145. Cuando una parcela objeto de saneamiento es reclamada por distintas personas en porciones independientes y se reconozcan las ocupaciones, cada persona debe solicitar el saneamiento como un proceso independiente de la porción reclamada.

Artículo 146. Los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria no ordenarán localización de posesiones.

Párrafo I. Solo se admitirán solicitudes de localización de posesiones sustentadas en sentencias emitidas antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento, las que serán ejecutadas

por un agrimensor y presentadas ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, siguiendo para cada caso el procedimiento establecido para el saneamiento.

Párrafo II. Cuando en un inmueble objeto de saneamiento se han adjudicado parcialmente derechos reclamados y por el mismo dispositivo se ha ordenado localizar posesiones o se ha declarado un resto comunero, los derechos adjudicados de manera definitiva podrán regularizarse mediante la presentación a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente de los planos definitivos de manera individual para cada porción adjudicada.

Localización de mejoras

Artículo 147. Cuando se pretenda localizar mejoras dentro de un inmueble registrado, se procederá como si se tratara de una actualización de la mensura.

CAPÍTULO III DEL DIAGNÓSTICO CATASTRAL

Concepto

Artículo 148. El diagnóstico catastral es el acto administrativo por el cual, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, determina si un inmueble ya registrado reúne los requisitos indispensables para cumplir con el principio de especialidad que fundamenta el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana.

Principio de especialidad en relación al objeto

Artículo 149. El principio de especialidad del sistema registral, en relación al objeto del derecho, consiste en la correcta determinación e individualización del inmueble.

Párrafo. Un inmueble está correctamente determinado e individualizado cuando se ha determinado su estado parcelario por una mensura, y se conocen en consecuencia sus límites, ubicación y

dimensiones y tiene una designación catastral, los cuales se hallan documentados en un plano.

Procedimiento

Artículo 150. A solicitud de los Registradores de Títulos, de los Tribunales de Tierras, del Abogado del Estado, de los propietarios, titulares de cargas y gravámenes o de oficio, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales procederá a realizar el diagnóstico catastral de un inmueble.

Párrafo I. A tal fin, investigará en sus archivos y los de la Jurisdicción Inmobiliaria si existe un plano aprobado del mismo.

Párrafo II. Si el plano es encontrado y no tiene signos de haber sido modificado, cambiado o adulterado, constatará la fecha de aprobación y procederá a calificarlo según los siguientes parámetros:

- a) Comprobará que las medidas lineales y de rumbos se encuentren dentro de las tolerancias vigentes a la fecha de aprobación del plano.
- b) Determinará en base a los valores de los lados y los rumbos determinados en el plano, si la superficie asignada al inmueble es correcta.
- c) Verificará que al ubicar el inmueble en el sistema cartográfico y parcelario, éste no se superponga con otro, no exceda los límites de la parcela originaria y no se encuentre afectado por vías de comunicación.

Planos con problemas de medidas y/o ubicación

Artículo 151. Si de la calificación realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, resultara que existen problemas en las medidas o en la ubicación de la parcela, el diagnóstico catastral será desfavorable.

Plano inexistente, modificado, cambiado o adulterado

Artículo 152. Si el plano no se pudiera encontrar en ninguno de los archivos de la Jurisdicción Inmobiliaria, o habiéndose encontrado se detectara que el mismo ha sido modificado o adulterado, el diagnóstico catastral será desfavorable.

Plano que no se corresponde con la realidad territorial

Artículo 153. Cuando de la inspección resulte que no se verifica la subsistencia del estado parcelario del inmueble, de conformidad con lo establecido en el Capítulo anterior, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales emitirá un diagnóstico catastral desfavorable.

Párrafo. Cuando de la inspección o de su comprobación en el Sistema Cartográfico y Parcelario resulte que el inmueble ha sido modificado de hecho por la apertura de vías de comunicación, se emitirá un diagnóstico catastral desfavorable indicando la necesidad de actualizar la mensura.

Resultado del diagnóstico catastral

Artículo 154. Un diagnóstico catastral favorable indica que el inmueble reúne los requisitos indispensables para cumplir con el principio de especialidad que fundamenta el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana.

Párrafo I. Si el diagnóstico catastral es desfavorable, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales lo emite en tal sentido indicando las causas y estableciendo la necesidad de actualizar la mensura o realizar una nueva mensura de conformidad con el capítulo anterior, asimismo procede a indicar tal situación en el Sistema Cartográfico y Parcelario.

Párrafo II. Toda copia de un plano con diagnóstico catastral desfavorable, deberá llevar una leyenda que así lo indique y que el mismo no podrá ser utilizado de base para instrumentar derechos. En estos casos, las copias de planos están restringidas y sólo pueden ser solicitadas por los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo III. Los agrimensores autorizados a ejecutar un trabajo, podrán solicitar copias de planos con diagnóstico catastral desfavorable en su carácter de oficiales públicos y auxiliares de la justicia inmobiliaria. Esta habilitación especial se limita a planos relacionados con el inmueble objeto del trabajo autorizado.

Párrafo IV. En ningún caso la Dirección Regional de Mensuras Catastrales podrá modificar un plano ya aprobado.

Variación de medidas y de superficie

Artículo 155. Las medidas de líneas, rumbos y superficie de una parcela, son aproximadas dentro de un entorno fijado por las tolerancias que regían en el momento de la medición. Entre dos mediciones realizadas en distintas épocas es razonable que haya diferencias y técnicamente esas diferencias deben ser menores que la tolerancia establecida, para considerar que ambas mediciones, a pesar de sus diferencias, son correctas.

Párrafo I. La variación de la superficie de una parcela producto de levantamientos parcelarios distintos, realizados con distintas precisiones, siempre que la diferencia no supere los errores técnicamente admisibles, no supone cambio alguno en la parcela ni da derecho a reclamo por la diferencia.

Errores técnicamente admisibles

Artículo 156. A los fines de comparar actos de levantamiento parcelario ejecutados en distintas épocas y a los efectos del artículo 39 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, se entiende que hay un error técnicamente admisible cuando la diferencia entre dos mediciones de una misma línea o dos determinaciones de superficie de un mismo polígono no supera la tolerancia más amplia legalmente establecida para la fecha de cada medición.

Párrafo I. Los errores técnicamente admisibles se determinan en particular para cada caso que se presente y sirven sólo para ese caso. Corresponde con exclusividad a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales establecer cuál es el error técnicamente admisible en cada caso en función de las tolerancias fijadas.

Párrafo II. A los fines de determinarlo, se procede en primer lugar a establecer que tolerancias corresponden a cada medición o determinación según la fecha en que se realizó cada una de ellas y las disposiciones normativas vigentes en esa fecha, y se toma la más amplia como tolerancia de comparación.

Párrafo III. Posteriormente se comparan las mediciones o determinaciones entre sí. Si la diferencia entre ambas está dentro de la tolerancia de comparación, se considerará que el error entre ambas es técnicamente admisible.

Párrafo IV. El informe producido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales debe contener:

- a) Las magnitudes comparadas.
- b) Las fechas en que se midieron o determinaron cada una de ellas.
- c) Las tolerancias reglamentarias que correspondían a cada una de ellas.
- d) La tolerancia de comparación.
- e) La diferencia o error entre las magnitudes.
- f) El resultado de la comparación, expresando si el error es técnicamente admisible o no.

CAPÍTULO IV DEL DESLINDE

Deslinde

Artículo 157. Deslinde es el acto de levantamiento 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.

Párrafo I. No procede el deslinde, cuando la Constancia Anotada sustente un derecho de propiedad sobre una unidad de condominio.

Párrafo II. 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.

Inmuebles registrados y constancias anotadas

Artículo 158. Se considera como inmueble registrado a toda porción determinada de superficie terrestre sobre la que existe un derecho de propiedad registrado en los Registros de Títulos, con independencia de si el mismo está sustentado en un Certificado de Títulos o en una Constancia Anotada.

Párrafo I. Una porción está determinada cuando la misma está expresada en unidades de superficie.

Párrafo II. Un mismo inmueble puede pertenecer a varias personas en copropiedad, correspondiéndole a cada copropietario una parte indivisa del inmueble expresada en términos de porcentaje o proporción. Cuando el asiento de registro de un inmueble en copropiedad no especifique el porcentaje o proporción de participación de cada copropietario se presume que lo es en partes iguales, salvo un acuerdo distinto entre los titulares.

Párrafo III. Bajo ningún concepto se puede interpretar que los términos porcentuales que le corresponden a un copropietario, se refieren a porcentajes sobre la superficie del inmueble. No procede el deslinde para determinar los derechos que le corresponde a cada copropietario, sino que procede la partición total del inmueble.

Párrafo IV. Con independencia de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada.

Etapas del deslinde

Artículo 159. El deslinde es un proceso contradictorio que necesariamente debe conocer el Tribunal de Jurisdicción Original. Consta de tres etapas:

- a) Técnica, donde a través de un acto de levantamiento parcelario se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se consolidará el derecho de propiedad. Esta etapa finaliza con la aprobación técnica de las operaciones por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.
- b) Judicial, donde a través de un proceso judicial se dan las garantías necesarias para que todos los titulares de Constancias Anotadas sobre la misma parcela y los titulares de cargas y gravámenes sobre la misma puedan hacer los reclamos que consideren pertinentes respecto del deslinde en general y de la ubicación dada al terreno en particular. Esta etapa finaliza con la sentencia de aprobación del deslinde.
- c) Registral, donde a través del registro de los derechos que recaen sobre el inmueble, se acredita la existencia del derecho y de la parcela. Esta etapa finaliza con la expedición del Certificado de Título y la habilitación del registro complementario.

Clasificación de las parcelas a los fines del deslinde

Artículo 160. A los fines del deslinde, las parcelas con Constancias Anotadas se clasifican en:

- a) Parcelas sencillas, son aquellas parcelas con superficie menor a veinte mil metros cuadrados ($20,000 \text{ m}^2$) sobre las que existen diez (10) o menos Constancias Anotadas sin deslindar.
- b) Parcelas complejas, son todas las parcelas de más de veinte mil metros cuadrados ($20,000 \text{ m}^2$) de superficie, y las parcelas con superficie menor a veinte mil metros ($20,000 \text{ m}^2$)

sobre las que existen más de diez (10) Constancias Anotadas sin deslindar.

Párrafo I. En cualquiera de los casos, el deslinde se realiza de manera completa y en un único acto, no pudiendo quedar restos sin deslindar. No se registrarán restos de superficies remanentes de una Constancia Anotada sometida a un proceso de deslinde.

Deslinde sobre parcelas complejas

Artículo 161. Cuando se vaya a ejecutar un deslinde sobre una parcela compleja, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se notifica a los colindantes de la porción a deslindar y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.
- b) 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 de título. 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.
- c) 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.
- d) Para determinar los límites, se sigue el mismo criterio anterior. Asimismo se debe vincular geoméricamente la parte a deslindar con algún vértice de la parcela originaria o con un deslinde previamente registrado, si se puede.

- e) Salvo causa debidamente justificada ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) En el deslinde abreviado, las exigencias previstas para el levantamiento planimétrico de la parcela son aplicables sólo a la superficie a deslindar.
- i) En el informe técnico, el agrimensor detalla los fundamentos de la ubicación y determinación de los límites, indicando si hubo acuerdo con los copropietarios o coparticipes.
- j) En el mismo acto de levantamiento parcelario se pueden realizar varios deslindes simultáneamente referidos a la misma parcela. En tales casos se puede unificar la documentación que no sea requerida en forma individual por parcela.

Párrafo. Cuando estando en desarrollo el acto de levantamiento parcelario, alguno de los copropietarios quiere deslindar su porción, el agrimensor conjuntamente con el copropietario solicitan al organismo de aplicación la ampliación de la operación para incluir el nuevo deslinde. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales, autoriza la ampliación si procede.

Deslinde sobre parcelas sencillas

Artículo 162. Cuando se vaya a ejecutar un deslinde sobre una parcela sencilla, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se notifica a los colindantes de la porción a deslindar y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.
- 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) Debe medir la totalidad de la parcela originaria y las vías de comunicación existentes dentro de ella, y localizar los deslindes aprobados dentro de ella. Con estos elementos procede a calcular la superficie útil la que resulta de excluir de 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.

- f) Salvo causa debidamente justificada ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales 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.

Documentación de los deslindes

Artículo 163. 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 Catastrales, 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 permiten su dimensionamiento. 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 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.

Trámites posteriores al deslinde

Artículo 164. Aprobado el deslinde, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales 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 parcela sencilla, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, 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 Catastrales informa 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 Catastrales informará al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para que éste resuelva en consecuencia.

CAPÍTULO V DE LAS MODIFICACIONES PARCELARIAS

Generalidades

Artículo 165. Los actos de levantamiento 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 que están 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.

Restricciones

Artículo 166. 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 garantía, 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 garantía sin el consentimiento expreso de los acreedores.

Párrafo IV. No se autorizará ninguna modificación parcelaria de inmuebles afectados por embargos o 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.

Subdivisión

Artículo 167. Se denomina subdivisión al acto de levantamiento parcelario por el cual se crean nuevas parcelas por división de una parcela registrada.

Párrafo I. Los documentos a presentar son :

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad.
- c) Informe técnico.

- d) Coordenadas de cada parcela resultante.
- e) Plano general.
- f) Plano individual por parcela.

Párrafo II. En la solicitud de subdivisión no se indica el número de parcelas resultantes, quedando éste definido en la conformidad del o los propietarios con la tarea realizada, salvo los casos de subdivisiones ordenadas de oficio o en procesos judiciales.

Refundición

Artículo 168. Se denomina refundición al acto de levantamiento parcelario que tiene por fin la creación de una nueva parcela por integración de dos o más parcelas registradas. Para que proceda la refundición, las parcelas a unir deben ser colindantes entre sí.

Párrafo I. Los documentos a presentar son:

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad.
- c) Informe técnico.
- d) Coordenadas de cada parcela resultante.
- e) Plano general.
- f) Plano individual por parcela.

Urbanización parcelaria

Artículo 169. Se denomina urbanización parcelaria al acto de levantamiento parcelario que tiene por fin la creación de nuevas parcelas por división de una o más parcelas registradas, con apertura de calles o caminos públicos. En los casos de urbanizaciones parcelarias es obligatorio adjuntar el proyecto aprobado por el ayuntamiento correspondiente y por las autoridades competentes.

Párrafo I. Los documentos a presentar son:

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad.
- c) Proyecto aprobado por el ayuntamiento y cualquier otra autoridad competente.
- d) Informe técnico.
- e) Coordenadas de cada parcela resultante.
- f) Plano general.
- g) Plano individual por cada parcela, por cada espacio destinado a zona verde y por cada área institucional.

Párrafo II. En la solicitud de urbanización parcelaria no se indica el número de parcelas resultantes, quedando éste definido en la conformidad del o los propietarios con la tarea realizada.

Párrafo II. No se consideran como parcelas las superficies destinadas a calles. No se admiten presentaciones parciales que dejen subsistentes el o los títulos originarios.

Párrafo IV. El registro de los títulos de las parcelas resultantes implica automáticamente el traspaso de las calles, pasajes, avenidas, peatonales, espacios destinados a zonas verdes, etc., al dominio público.

Combinaciones

Artículo 170. Las modificaciones parcelarias pueden ser combinadas entre sí y ejecutarse en forma simultánea.

Modificaciones de Parcelas de Distintos Propietarios

Artículo 171. En las refundiciones y otras modificaciones parcelarias que involucren inmuebles de distintos propietarios, se debe adjuntar una declaración de los mismos, legalizada por notario, donde conste clara y expresamente a nombre de quienes y en qué porcentajes se registran las parcelas resultantes.

CAPÍTULO VI DE LA DIVISIÓN PARA PARTICIÓN DE INMUEBLES

Partición

Artículo 172. Cuando se pretenda hacer cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, haciendo la partición en naturaleza del mismo, se deberá ejecutar la división del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el presente capítulo.

Copropiedad

Artículo 173. Existe copropiedad, cuando los derechos de los copropietarios, coherederos y/o copartícipes están expresados en términos porcentuales o proporción, o simplemente no están determinados en ninguna forma, con independencia de que dichos derechos estén consignados en una o varias Constancias Anotadas o estén sustentados en un Certificado de Título.

Párrafo. Los términos porcentuales que le corresponden a cada copropietario, se refieren al derecho mismo y no a la superficie del inmueble. Corresponde a los copropietarios determinar la forma en que se dividirá el inmueble en caso de existir acuerdo amigable entre ellos o al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente en caso de no existir partición amigable.

Procedencia de la división para partición

Artículo 174. La división para la partición de inmuebles en copropiedad procede a solicitud de:

- a) Todos los copropietarios, coherederos y/o copartícipes que, de común acuerdo, solicitan a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales la autorización para dividir el inmueble.
- b) El Juez de Jurisdicción Original en caso de no existir acuerdo y haberse iniciado el proceso judicial.

- c) La totalidad de los titulares de Constancias Anotadas cuando éstos resuelvan separar sus derechos al mismo tiempo y en una misma operación.

Párrafo. No procede la división para partición en naturaleza de las unidades de condominio.

Partición amigable

Artículo 175. Cuando los copropietarios, coparticipes o coherederos estén de acuerdo en la forma de dividir el inmueble, se solicita la autorización para el trabajo correspondiente directamente a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

Párrafo I. La solicitud debe estar firmada por la totalidad de los copropietarios, coparticipes o coherederos y debidamente legalizada por notario y llevar implícita la petición de que, una vez aprobada técnicamente la división, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales remita los planos y demás documentos exigibles a la oficina de Registro de Títulos correspondiente cuando se trate de copropietarios o coparticipes o al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente cuando se trate de coherederos para que resuelva la partición por vía administrativa.

Párrafo II. Conjuntamente con la carta de conformidad de los trabajos realizados, el Agrimensor debe adjuntar al expediente el acto auténtico o bajo firma privada debidamente legalizado por notario, previsto en el artículo 55 de la Ley de Registro Inmobiliario, en el cual todos los copropietarios de común acuerdo pongan de manifiesto su voluntad y forma de dividir el inmueble, haciendo referencia al plano general de la división y como se adjudicarán las parcelas resultantes. Dicho acto, será adjuntado al plano aprobado para remitirlo al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Párrafo III. El resto del procedimiento a seguir en estos casos será el mismo que el establecido en el presente Reglamento para el tipo de trabajo que se realiza.

Partición litigiosa

Artículo 176. Cuando no haya acuerdo entre los copropietarios, coparticipes o coherederos no procede el inicio del trámite ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sino ante el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Párrafo I. El Agrimensor designado por el Juez a propuesta de las partes, o de oficio en ausencia de esta, presentara ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente la solicitud de autorización firmada por el Juez y el agrimensor designado, anexando el Certificado de Títulos o la Constancia Anotada.

Párrafo II. El resto del procedimiento a seguir en estos casos será el mismo que el establecido en el presente Reglamento para el tipo de trabajo que se realiza.

Partición de titulares de constancias anotadas

Artículo 177. Cuando la totalidad de los titulares de Constancias Anotadas resuelvan separar sus derechos al mismo tiempo y en una misma operación, se procederá de igual forma que en el caso de partición amigable.

Párrafo. En este caso, en la solicitud de autorización, se indicará la superficie total de la parcela originaria. El agrimensor deberá anexar a su solicitud una certificación emitida por el Registro de Títulos correspondiente, de vigencia de las Constancias Anotadas presentadas y de que no existen otras Constancias Anotadas vigentes sobre la parcela.

Etapas de la partición

Artículo 178. La partición tiene dos etapas que son:

- a) Técnica, donde a través de un acto de levantamiento parcelario se individualiza, ubica y determina cada una de las parcelas en que se dividirá el inmueble. Esta etapa finaliza con la aprobación técnica de las operaciones.

- b) Registral, donde a través del registro se acredita la existencia del derecho y de la parcela. Esta etapa finaliza con la expedición del Certificado de Título y la habilitación del registro complementario para cada parcela.

Párrafo. Cuando se presenta conjuntamente con la determinación de herederos, o cuando se torna litigiosa, se agota una etapa judicial en la que se dan las garantías necesarias para que todos los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de uno o más inmuebles puedan hacer valer sus derechos. Esta etapa finaliza con la sentencia.

Formas de la división para partición

Artículo 179. La división para partición podrá resolverse mediante subdivisión, urbanización o división para la constitución de condominio. Estas operaciones podrán presentarse combinadas con deslindes y refundiciones.

Párrafo. El procedimiento y las exigencias técnicas y formales serán los mismos que los establecidos en el presente Reglamento para el trabajo de que se trate, con las especificaciones, modalidades y formalidades exigidas en el presente capítulo.

CAPÍTULO VII DE LAS AFECTACIONES PARCELARIAS

Expropiación

Artículo 180. Cuando una parte de una parcela registrada es declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación, se debe proceder a separar la parte a expropiar mediante subdivisión de la parcela originaria, y se deben cumplir todos los requisitos establecidos para la misma. La parcela subdividida que resulte expropiada se registrará a nombre del titular a menos que se haya demostrado que éste ha recibido del Estado Dominicano la totalidad del importe correspondiente a dicha expropiación. La iniciación del trámite se hace a instancia del expropiante o del propietario del inmueble de que se trate.

Servidumbres

Artículo 181. Cuando sobre una parte determinada de una parcela registrada se pretenda constituir una servidumbre, se debe proceder a ejecutar la mensura de la parcela ubicando, dimensionando y posicionando la parte que se afectará con la servidumbre, consignándola en el Certificado de Título resultante. A tal fin debe cumplirse con lo dispuesto en materia de mensuras posteriores al saneamiento.

Derechos de aguas y minas

Artículo 182. Cuando sobre una parte determinada de una parcela registrada se pretendan constituir derechos y servidumbres previstos en las leyes de Aguas y Minas, se debe proceder a ejecutar la mensura de la parcela ubicando, dimensionando y posicionando la parte a afectar.

TÍTULO VI DE LA DIVISIÓN PARA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS

CAPÍTULO I DE LOS SECTORES Y ESPACIOS

Objeto del condominio

Artículo 183. El régimen de condominio es aplicable única y exclusivamente a parcelas. No es requisito que éstas estén edificadas, ni que las unidades de condominio se refieran a 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.

Prohibiciones

Artículo 184. No se permite la constitución de condominios 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.

Subparcela o Unidades de Condominio

Artículo 185. Con el nombre de *subparcela* se designa a la *unidad de dominio exclusivo* resultante de la afectación de una parcela al régimen de condominio, cuya existencia y elementos esenciales hayan sido comprobados y determinados mediante un plano de división para constitución de condominio documentado y aprobado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, e inscrito en el Registro de Títulos correspondiente.

División para constitución de condominios

Artículo 186. Se denomina división para constitución de condominio al acto 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.

Sectores propios

Artículo 187. 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.

Sectores comunes

Artículo 188. 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:

- a) El terreno.
- b) Los elementos materiales que delimitan la parcela.
- c) 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.

Unidad funcional

Artículo 189. 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.

Independencia y funcionalidad

Artículo 190. Es requisito indispensable para plantear la división para la constitución de condominio la independencia y funcionalidad de todas las unidades propias que se originan. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales establece, cuáles autoridades dan la funcionalidad o determinan los criterios de la misma en casos especiales.

CAPÍTULO II DEL TRATAMIENTO E INTEGRACIÓN DE SECTORES

Sectores a identificar y a determinar

Artículo 191. En toda división para la constitución de condominio se deben identificar, determinar, ubicar y dimensionar todos los sectores que vayan a ser sometidos a distintos derechos.

Muros y elementos estructurales

Artículo 192. Los muros se clasifican en propios y comunes. Los muros que separan ambientes interiores de un mismo sector propio, se consideran integrados al mismo y no se determinan.

Párrafo. Los elementos estructurales, conductos de ventilación o servicios y demás instalaciones comunes que se encuentren en los muros, se consideran integrados a ellos y hacen al muro necesariamente común.

Tratamiento de espacios vacíos y escaleras

Artículo 193. Los espacios vacíos se proyectan horizontalmente sobre la planta donde está su piso, y las escaleras y rampas se proyectan horizontalmente sobre la planta donde nacen. Según estén integrados o no a un sector propio, se consideran como propios o comunes, y se consideran como sectores cubiertos o descubiertos según tengan o no cubierta superior.

Párrafo. Las escaleras, rampas y espacios vacíos cuando se encuentran totalmente dentro de una misma unidad funcional y sirven sólo a ella, se consideran integrados a la misma y no se determinan. El mismo tratamiento se da a las escaleras, rampas y espacios vacíos que se encuentran totalmente dentro de un sector común y sólo sirven al mismo.

Azoteas y terrazas

Artículo 194. Las azoteas y terrazas accesibles se determinan como sectores comunes o de uso exclusivo, de acuerdo con

las convenciones que sobre su uso determine el consorcio de propietarios.

Cuerpos avanzados y balcones

Artículo 195. Los balcones y cuerpos avanzados de un edificio deben ser incorporados a la división, integrándolos a los sectores propios o comunes según corresponda, aún cuando los mismos sobresalgan sobre espacio del dominio público.

Salientes horizontales

Artículo 196. La proyección de salientes horizontales sobre la planta inmediata inferior podrá no ser tenida en cuenta cuando la distancia normal al muro sea inferior a los cincuenta (50) centímetros.

CAPÍTULO III DE LAS MEDICIONES

Georreferenciación mediante vinculación a esquina

Artículo 197. Conjuntamente con la división para la constitución de condominio, se debe georreferenciar la parcela de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento.

Párrafo. En zonas urbanas amanzanadas, donde el Sistema de Información Cartográfico y Parcelario de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales tenga cartografía a escala 1:10,000 o mayor, se admitirá la vinculación al sistema por relacionamiento con las distancias a esquinas de la manzana en la que se encuentra la parcela. Este procedimiento será ejecutado directamente o bajo la supervisión del profesional que presente los planos para la constitución de condominio, quien será el único responsable por todos los datos suministrados en el expediente.

Combinación con otros trabajos

Artículo 198. Se puede realizar la división para la constitución de condominio conjunta y simultáneamente con 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. 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 al régimen de condominio una parte de una parcela, ésta debe ser previa o simultáneamente subdividida.

Elementos a determinar en la división de condominio

Artículo 199. En la división para constitución de condominio se identifican, ubican y determinan con sus medidas de superficie:

- 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.

Mediciones

Artículo 200. A los fines previstos en el artículo anterior, se procederá a medir, con el método que el profesional habilitado estime conveniente para lograr las precisiones fijadas en el presente Reglamento, todos los espacios que integran el inmueble.

Párrafo I. En las mediciones se tendrán en cuenta las siguientes previsiones:

- a) Todas las medidas son tomadas directamente, salvo los casos de espacios o áreas inaccesibles en que se consignarán las medidas de los planos de arquitectura.
- b) Las medidas definitivas son las que surgen de la correspondiente compensación de los polígonos.
- c) La medición de espacios se hace libre de zócalos y revestimientos; igual criterio se sigue con los muros.

- d) Las tolerancias de las mediciones son las mismas que las establecidas para la medición de parcelas ubicadas en zonas urbanas.
- e) Sólo se determinan las coordenadas proyectivas generales de los vértices de las parcelas.

Párrafo II. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede ampliar estas previsiones y modificar algunas de ellas en función de las necesidades y particularidades de los casos que se vayan presentando.

CAPÍTULO IV

DE LA DOCUMENTACIÓN Y PLANO DE LA DIVISIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO

Documentación de la división para constitución de condominio

Artículo 201. Las divisiones para la constitución de condominio se documentan de la siguiente forma:

- a) Solicitud de aprobación de la división
- b) Conformidad del o los propietarios.
- c) Coordenadas de la parcela
- d) Copia del plano individual de la parcela.
- e) Plano de la construcción aprobado por autoridad competente.
- f) Plano de división para la constitución de condominio.

Representación de la división en condominio

Artículo 202. 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 con sus magnitudes y colindancias según el plano aprobado y los distintos sectores que la componen. 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 medidas de superficie expresadas en metros cuadrados con dos decimales. A criterio del profesional actuante se podrán colocar las magnitudes lineales que se creyeren pertinentes para una mejor interpretación de los planos.

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.

Párrafo VI. Para la representación se adoptarán las escalas previstas en el presente Reglamento.

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

Párrafo VIII. Las plantas representadas y los restantes elementos gráficos del plano podrán no respetar la orientación real.

Plano de división para la constitución de condominio

Artículo 203. El plano de división para la constitución de condominio contiene la totalidad de los sectores resultantes de la división y puede estar compuesto de varias láminas.

Párrafo I. El mismo debe contener los siguientes elementos:

- a) Carátula, aclarando que se trata de una división para la constitución de condominio.

- b) Símbolo indicativo del norte con la orientación correcta.
- c) Cuadro de simbología utilizada.
- d) Representación gráfica de la división.
- e) Planillas de superficies, de resumen y de integración de unidades.

Párrafo II. El plano de división para la constitución de condominio, para su mejor comprensión, puede ser dividido en láminas, para lo cual, en la hoja o lámina 1 se hace referencia al número de láminas que lo integran y el contenido indicativo de cada una.

Designación de Sectores

Artículo 204. Los sectores propios se identifican con una designación compuesta de nueve (9) caracteres. Los dos primeros corresponden a las letras “ese” y “pe” (SP), el tercer y cuarto carácter corresponden a un bloque o edificio, el quinto y sexto carácter corresponden a la planta y los tres últimos al polígono correspondiente; para completar el número de caracteres asignados a cada campo se anteponen tantos ceros como sean necesarios. Cuando las unidades funcionales se desarrollan en forma horizontal, aún cuando una misma unidad tenga más de una planta, se podrá prescindir de los caracteres correspondientes a bloque y planta en la designación.

Párrafo I. Los bloques independientes de edificios existentes en un mismo inmueble, se identifican por letras o números arábigos comenzando desde la “A” o desde el “uno” (1) y en orden correlativo. Preferentemente, la designación se inicia desde el bloque ubicado más al noroeste y se continúa en el sentido de las agujas del reloj. A los sectores determinados en la planta inicial fuera de los bloques edificados, se les asigna el “cero” (0) o una letra indicativa del destino (“P” para parqueos por ejemplo) como designación para el campo de bloques.

Párrafo II. Las plantas de los edificios se identifican con números arábigos correlativos comenzando desde el uno (1) para la primera planta y en orden correlativo. Cuando en una misma planta hubieran

distintos niveles la identificación se hará con un número arábigo comenzando desde el uno (1) para la primera planta seguido de una letra que indique el nivel comenzando por la letra "A". Las plantas de nivel inferior a la primera, se designan anteponiendo al número de planta la letra "eme" (M), siguiendo una numeración correlativa hacia las de menor nivel.

Párrafo III. Los polígonos correspondientes a sectores propios se identifican con números arábigos comenzando del "uno" (1) y siguiendo un orden correlativo. En cada planta se inicia nuevamente la numeración el polígono ubicado más al noroeste y se continúa en el sentido de las agujas del reloj.

Párrafo IV. Los sectores comunes se identifican con las letras "ese" y "ce" (SC) y no llevan números de identificación.

Párrafo V. Los sectores comunes de uso exclusivo se identifican con una designación compuesta de nueve (9) caracteres. Los dos primeros corresponden a las letras "ese" y "e" (SE), el tercer y cuarto carácter corresponden al bloque edificado, el quinto y sexto carácter corresponden a la planta y los tres últimos al polígono correspondiente; para completar el número de caracteres asignados a cada campo se anteponen tantos ceros como sean necesarios. Cuando las unidades funcionales se desarrollan en forma horizontal, aún cuando una misma unidad tenga más de una planta, se podrá prescindir de los caracteres correspondientes a bloques y plantas.

Párrafo VI. Es facultad del propietario otorgar la designación de las unidades funcionales, la que podrá ser en números, letras o combinación de ambos.

Párrafo VII. Los espacios vacíos se identifican con la letra "ve" (V), los espacios inaccesibles se identifican con la letra "i" (I) y las áreas sujetas a limitaciones administrativas se identifican con las letras "ele" y "a" (LA).

Párrafo VIII. En la representación gráfica se emplea la simbología presentada en el anexo de formatos para mensura que forma parte de este Reglamento.

Párrafo IX. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede modificar, por Disposición Normativa, la forma de designación de los sectores en función de las necesidades o establecer otra modalidad para casos especiales que ameriten un tratamiento diferenciado.

Planilla de descripción de unidades

Artículo 205. Se incorpora al plano de división de condominio una planilla de descripción de unidades funcionales en la cual constan los sectores propios y sectores comunes de uso exclusivo que conforman la unidad de condominio. La referencia a los sectores se hace con indicación de la designación, destino y superficie, asimismo se deja constancia del porcentaje de copropiedad que le corresponde sobre cosas comunes. La planilla de integración de unidades se confecciona de conformidad con los modelos de formatos que como anexo forma parte de este Reglamento.

Planilla de superficies

Artículo 206. Se incorpora al plano de división de condominio una planilla de superficies en la cual constan las superficies totales de los espacios y sectores determinados en la división de condominio. La planilla se hace con las superficies totales de cada sector o espacio por bloque edificado y por planta según corresponda. La planilla de superficies se confecciona de conformidad con los modelos de formatos que como anexo forma parte de este Reglamento.

Planilla resumen

Artículo 207. Se incorpora al plano de división de condominio una planilla de resumen donde constan el número de unidades de condominio y la superficie total de la parcela. La planilla resumen de superficies se confecciona de conformidad con los modelos de formatos que como anexo forma parte de este Reglamento.

CAPÍTULO V
DE LA MODIFICACIÓN DE DIVISIÓN PARA LA
CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS

Procedencia

Artículo 208. Procede la modificación de división para la constitución de condominios en los siguientes casos:

- a) Cuando se modifica físicamente una o más unidades de condominio registradas ya sea por incorporación de nuevos sectores privativos o de uso exclusivo o por desagregación de los mismos, siempre que se mantenga la funcionalidad.
- b) Cuando se agregan o suprimen unidades de condominio, ya sea por agrupación de unidades existentes o por incorporación de nuevas unidades, siempre que se mantenga la funcionalidad.
- c) Cuando se modifican físicamente o se agregan partes comunes.

Designación de las nuevas unidades

Artículo 209. Cuando se modifica un condominio, la designación de las nuevas unidades incorporadas o modificadas se hace a partir de la última designación. La designación de las unidades modificadas no puede volver a utilizarse.

Documentos a acompañar con la solicitud

Artículo 210. Con la solicitud de modificación, se deben acompañar los siguientes documentos:

- a) Acta de la asamblea donde se aprobó la modificación debidamente legalizada las firmas por Notario y certificada por el Administrador del Consorcio.
- b) Duplicados de los Certificados de Títulos que correspondan a las unidades de condominio que se modifican.

- c) Plano de modificación de la división en condominio, aprobado por la autoridad competente, si corresponde.

Plano de modificación de la división en condominio

Artículo 211. El plano de modificación de la división en condominio puede limitarse a las unidades modificadas. La planilla de descripción de unidades se restringirá sólo a las unidades que se modifican, en tanto que la planilla de superficie deberá estar referida a la totalidad del condominio.

Aprobación y remisión al Registro de Títulos

Artículo 212. Una vez aprobado el plano de modificación de la división en condominio, se entregará una copia aprobada al agrimensor actuante y se remitirá, al Registro de Títulos correspondiente, una copia aprobada del plano conjuntamente con el acta de la asamblea donde se aprobó la modificación y los Duplicados de los Certificados de Títulos que correspondan a las unidades de condominio que se modifican.

TÍTULO VII DE LOS RECURSOS

CAPÍTULO I RECURSOS CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Actos Susceptibles de Ser Recurridos

Artículo 213. Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, que aprueban o rechazan una actuación.

Solicitud de Reconsideración

Artículo 214. La solicitud de reconsideración es interpuesta por quien se considere afectado por un decisión definitiva emanada

de una Dirección Regional de Mensuras Catastrales, con el objeto de que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que la dictó disponga su modificación.

Artículo 215. La solicitud de reconsideración se hace por ante la misma Dirección Regional de Mensuras Catastrales que emitió la decisión, debiendo la misma presentarse por escrito y:

- a) Especificar que se trata de una solicitud de reconsideración.
- b) Estar dirigida a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que emitió el acto impugnado.
- c) Especificar el acto impugnado, identificando el expediente y la fecha del mismo.
- d) Especificar la calidad del solicitante y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivada, y contener las razones y justificaciones por las que se solicita la reconsideración.
- e) Hacer constar la fecha de la solicitud.
- f) Estar debidamente firmada por el o los solicitantes, o su representante si lo hubiere.

Artículo 216. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas.

Artículo 217. Las personas afectadas a las que han sido notificadas mediante actos de alguacil la solicitud de reconsideración deberán depositar sus observaciones ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en un plazo de cinco (5) días calendario.

Artículo 218. En caso de no presentar observación alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia a la solicitud.

Artículo 219. Los actos se consideran publicitados:

- a) Cuando los mismos son retirados de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro.
- b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

Artículo 220. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales apoderada de la solicitud de reconsideración dispondrá de un plazo de quince (15) días hábiles para decidir la misma.

Recurso Jerárquico

Artículo 221. El recurso jerárquico contra los actos definitivos de una Dirección Regional de Mensuras Catastrales, se interpone ante el Director Nacional de Mensuras Catastrales.

Artículo 222. El derecho al recurso jerárquico queda abierto cuando:

- a) El solicitante de la reconsideración haya tomado conocimiento de la decisión sobre la misma, en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, que deberá dejar constancia escrita de dicho conocimiento.
- b) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente haya emitido su decisión.

Artículo 223. El recurso jerárquico debe presentarse por escrito, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Especificar que se trata de un recurso jerárquico.
- b) Estar dirigido al Director Nacional de Mensuras Catastrales.
- c) Especificar el acto impugnado, identificando el expediente y la fecha del mismo.

- d) Especificar la calidad del recurrente y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivado, y contener las razones y justificaciones por las que se interpone el recurso jerárquico.
- f) Hacer constar la fecha del recurso.
- g) Estar debidamente firmado por el o los recurrentes, o su representante, si lo hubiere.
- h) Anexar copia certificada de la decisión recurrida, cuando la hubiere.

Artículo 224. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación de la misma a las partes involucradas.

Artículo 225. Las personas afectadas a las que ha sido notificada por acto de alguacil la solicitud de reconsideración deberán depositar sus objeciones ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en un plazo de cinco (5) días hábiles.

Párrafo. En caso de no presentar objeción alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia al recurso.

Artículo 226. El Director Nacional de Mensuras Catastrales tiene un plazo de quince (15) días hábiles para pronunciarse respecto del recurso jerárquico.

Recurso Jurisdiccional

Artículo 227. El recurso jurisdiccional contra las decisiones administrativas del Director Nacional de Mensuras Catastrales, se interpone por ante el Pleno del Tribunal Superior de Tierras en cuya jurisdicción territorial se encuentre operando la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que emitió la actuación originalmente recurrida.

Artículo 228. El derecho al recurso jurisdiccional queda abierto cuando:

- a) El recurrente haya tomado conocimiento de la decisión sobre el recurso jerárquico, en la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, que deberá dejar constancia escrita de dicha actuación.
- b) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición del recurso jerárquico sin que el Director Nacional de Mensuras Catastrales haya emitido su decisión.

Artículo 229. El recurso jurisdiccional debe presentarse por instancia motivada la cual debe:

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

Artículo 230. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al recurrente, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación de la misma a las personas afectadas.

Artículo 231. Las personas afectadas a las que ha sido notificada por acto de alguacil la interposición del recurso jurisdiccional deberán depositar sus observaciones ante la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente en un plazo de cinco (5) días hábiles.

Párrafo. En caso de no presentar observación alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia al recurso.

Artículo 232. El recurso jurisdiccional será conocido siguiendo el procedimiento establecido para el conocimiento del recurso jurisdiccional contra resoluciones de los Tribunales de Jurisdicción Original.

CAPÍTULO II

DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL

Artículo 233. En los documentos generados por las Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias, en los que se advierta un error puramente material cometido por éstas, se podrá solicitar directamente al mismo órgano que la generó la corrección del mismo, siempre que exista acuerdo de todos los interesados en la revisión solicitada.

Artículo 234. El error puramente material es aquel contenido en una actuación, 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 que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma.

Artículo 235. La revisión por causa de error material contra actuaciones se conocerá por la vía administrativa.

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Implementación de la Georreferenciación

Artículo 236. A los fines de implementar la georreferenciación, y durante un período de un año contados a partir de la entrada en

vigencia plena de la Ley de Registro Inmobiliario, las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales podrán permitir, por única vez y por inmueble, la georreferenciación de los levantamientos parcelarios mediante posicionamiento absoluto, con GPS de navegación, en los casos de: Saneamiento, Deslinde, Subdivisión y Refundición.

Párrafo I. La georreferenciación diferencial brinda mayor seguridad en los levantamientos registrados en las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y prevalecen frente a los levantamientos realizados con posicionamiento absoluto con GPS de navegación.

Párrafo II. En ningún caso se admitirá el cálculo de las magnitudes lineales, angulares y de superficie de la parcela a partir de las coordenadas obtenidas mediante posicionamiento absoluto, con GPS de navegación.

Párrafo III. Los planos aprobados con esta modalidad de georreferenciación deberán incorporar una leyenda que los identifique **“ESTE PLANO HA SIDO GEORREFERENCIADO CON GPS DE NAVEGACIÓN: SU PRECISIÓN ES MENOR A LA DEL PLANO GEORREFERENCIADO CON MÉTODO DIFERENCIAL”**.

Párrafo IV. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales definirá los aspectos técnicos y los requisitos para la presentación de los trabajos bajo la modalidad contemplada en este artículo.

MODELOS DE FORMATOS

Los modelos que siguen estructuran la forma de presentar los datos y la simbología, el tamaño podrá adecuarse a la dimensión del plano. Los datos consignados se presentan a modo de ejemplo.

A) Modelo de planilla de superficies para el plano individual

<i>Superficie de la Parcela</i>	<i>Observaciones</i>
25,000.00 m ²	Mejora con una superficie cubierta de: 168.00 m ² . Afectada por servidumbre de paso sobre una superficie de: 450.00 m ² .

B) Modelo de planilla de superficies para el plano general

Superficie según títulos		54,850 m²	Diferencia:
Superficie total según la mensura		54,800 m²	- 50 m²
<i>Parcela</i>	<i>Superficie</i>	<i>Observaciones</i>	
1	25.000 m ²	Mejora con una superficie cubierta de: 168.00 m ² . Afectada por servidumbre de paso sobre una superficie de: 450.00 m ² .	
2	22,500 m ²	Parcela ocupada por NN. Sup. Libre: 20,000 m ² . Sup. Ocupada 2,500 m ² .	
Polig. 1,2,3,4,1	4,800 m ²	Destinado a calle pública.	
Total	54,800 m ²		

C) Modelo de planilla de superficies cuando se trate de refundición de parcelas

Superficie según Títulos Parcela 1	14,850 m ²	
Superficie según Títulos Parcela 2	40,000 m ²	
Superficie total según Títulos	54,850 m²	Diferencia:
Superficie total según la mensura	54,800 m²	- 50 m²
<i>Parcela</i>	<i>Superficie</i>	<i>Observaciones</i>
3	50,000 m ²	Parcela con mejoras, sup. Cubierta: 168 m ² . Afectada a servidumbre de paso, sup. afectada: 450 m ² .
Polig. 1,2,3,4,1	4,800 m ²	Destinado a calle pública.
Total	54,800 m²	

D) Modelo de planilla de superficies para Deslindes

Superficie total parcela originaria		PO
Superficie total de deslindes aprobados		DA
Superficie total de constancias sin deslindes		CA
Superficie de cálculo		SC = (PO - DA - DP) si (DA + CA + DP) £ PO SC = CA si (DA + CA + DP) > PO
Porción a deslindar	Superficie según constancia Anotada	Porcentaje teórico de participación
1	E	H = (E / SC) x 100
2	F	I = (F / SC) x 100
3	G	J = (G / SC) x 100
Superficie total de la parcela según la mensura		PM
Superficie total de deslindes aprobados		DA
Superficie total de dominio público existente		DP
		Superficie útil SU = PM - DA - DP
Parcela	Sup. Teórica	Sup. Deslindada
1	(H x SU) / 100	O
2	(I x SU) / 100	P
3	(J x SU) / 100	Q
Total	R	S
		Observaciones
		Parcela con mejoras, superficie cubierta: X m2.
		Parcela cultivada. Afectada a servidumbre de paso a favor de la parcela 3, superficie afectada: Y m2.
		Parcela con mejoras, superficie cubierta: W m2. Beneficiada por servidumbre de paso sobre la parcela 2, superficie: Z m2.
		Resto de superficie útil de la parcela originaria = N - S

E) Modelo de simbología para planos de división en condominio

① o 1	Unidad Funcional (Unidad funcional N° 1)
SP-01-03-02	Sector Propio (Sector propio en bloque 01, planta 03, polígono 02)
SC	Sector común
SE-00-00-12 1, 2, 3 y 4	Sector común de uso exclusivo (Sector común en planta baja, polígono 12, de uso exclusivo de las unidades funcionales 1, 2, 3 y 4)
V	Vacío
EI	Espacio inaccesible
LA	Área sujeta a limitaciones administrativas

F) Modelo de Planilla de descripción de Unidades de Condominio

PLANILLA DE DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE CONDOMINIO							
UNIDAD FUNCIONAL		SECTORES PROPIOS			SECTORES COMUNES DE USO EXCLUSIVO		
Nº	%	Desig.	Destino	Superficie	Desig.	Destino	Superficie
101	35.00	SP-00-00-08	Depto.	75.45	SP-00-00-01	Parqueo	7.50
		SP-00-00-07	Depósito	15.00			
102	35.00	SP-00-00-09	Depto.	75.45	SP-00-00-02	Parqueo	7.50
		SP-00-00-06	Depósito	15.00			
103	30.00	SP-00-00-04	Local comercial	60.00	SP-00-00-03	Parqueo	7.50
Totales	100.00	Totales		240.90	Total	22.50	

G) Modelo de planilla de superficies en planos de división en condominio

PLANILLA DE SUPERFICIES			
	BLOQUE ÚNICO		
Sector	1º Planta	2º Planta	Total
Sectores propios	316.00 m ²	50.00 m ²	366.00 m ²
Sectores comunes de uso exclusivo	22.50 m ²	0.00 m ²	22.50 m ²
Sectores comunes	115.00 m ²	20.00 m ²	135.00 m ²
Espacios Vacíos	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Totales	453.50 m²	70.00 m²	523.50 m²

H) Modelo de planilla resumen en el plano de división en condominio

PLANILLA RESUMEN	
Número de Unidades de Condominio	3 (tres)
Número de Bloques Constructivos	1 (uno)
Superficie total de la parcela	453.50 m ²
Superficie total de sectores	523.50 m ²

I) Símbolos Cartográficos

Simbolo	Nombre	Características	Diseño
	Varilla de acero	Vértice de parcela materializado con hierro	
	Placa de cemento	Vértice de parcela materializado con vaciado de cemento	
	Hito de hormigón	Vértice de parcela materializado con hormigón	
	Vértice sin materializar		
	Poste de hierro	Vértice de parcela materializado por un poste de hierro	
	Poste de madera	Vértice de parcela materializado por un poste de madera	
	Poste de hierro	Vértice de parcela materializado por un poste de hierro	
	Punto interior del muro	Vértice de parcela que se encuentra en el interior del muro	
	Edificación de una planta	Edificio o construcción de una sola planta	
	Edificación en varias plantas	Edificio o construcción de varias plantas	
	Monte o selva	Vegetación natural, sin cultivo	
	Curso de agua natural	Río o arroyo	
	Curso de agua artificial	Canal, acequia, acueducto, etc.	
	Costa de mar y playa	Costa de mar con pendiente suave	
	Costa de mar y barranca o acantilado	Costa de mar con caída brusca	
	Ferrocarril	Vía férrea	
	Autopista	Autopista con dos o más carriles independientes de tránsito	
	Carretera pavimentada	Camino asfaltado o de concreto	
	Camino de tierra	Camino de tierra o piedras	
	Huella vehicular	Huella o senda para vehículos	

**REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y
REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS
INSTITUIDO POR RESOLUCIÓN No. 517-2007,
DEL 22 DE MARZO DE 2007, MODIFICADO POR
RESOLUCIÓN No. 1737, DEL 12 DE JULIO DE 2007**

ÍNDICE

CAPÍTULO I	
GENERALIDADES.....	335
Denominación.....	335
Constancia Anotada.....	335
Excepción	336
Objeto.....	336
Órganos de Aplicación.....	336
Criterio de interpretación	337
Inmuebles registrados	337
Unidades Objeto de Registro.....	338
Copropiedad	339
Indivisión forzosa	340
Indivisión del inmueble	340
CAPÍTULO II	
DE LAS CONSTANCIAS ANOTADAS.....	341
Prohibición general.....	341
Ventas parciales preexistentes	342
Fondo de garantía y leyenda de advertencia.....	343
CAPÍTULO III	
DE LOS PROCESOS JUDICIALES	344
Partición.....	344
Formas de partición en relación al inmueble.....	344
Partición en naturaleza.....	344
Partición en numerario.....	344
Principio de autonomía de la voluntad	345

NORMATIVA DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

Principio de integridad del inmueble	345
Principio de partición en naturaleza	345
Principio de equivalencia patrimonial.....	346
Informe pericial	346
Prohibición general.....	347

CAPÍTULO IV

DEL REGISTRO COMPLEMENTARIO

Registro complementario.....	349
Organización de los registros complementarios	350
Habilitación de los registros complementarios	350
Subdivisión	351
Refundición.....	351
Deslinde.....	351
Constancias anotadas	351
Actualización de mensura	352

CAPÍTULO V

DISPOSICIÓN FINAL

Vigencia de la presente resolución.....	352
---	-----

**REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y
REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS
MODIFICADO POR RESOLUCIÓN No. 1737,
DEL 12 DE JULIO DE 2007**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Denominación

Artículo 1.-(Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) El presente Reglamento se denomina Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, y complementa a la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005, al Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, al Reglamento General de Registros de Títulos y al Reglamento General de Mensuras Catastrales, y es de aplicación en todo el territorio de la República Dominicana.

Constancia Anotada

Artículo 2. Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela.

Párrafo I. Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela.

Párrafo II. Los derechos sobre un resto de parcela que resultan como consecuencia del registro de ventas parciales se consideran como sustentados en Constancias Anotadas y se le aplican las disposiciones de este Reglamento.

Párrafo III. Cuando, en función de las excepciones previstas en el presente Reglamento, se acepte el ingreso de una transferencia parcial sustentada en un Certificado de Título, el Registro de Títulos competente procede a cancelar el Duplicado del Dueño correspondiente a la parcela de origen, emitiendo en consecuencia, una Constancia Anotada por la parte vendida y otra por la superficie restante, deducida la totalidad de las ventas parciales. La cancelación del Duplicado del Dueño no supone la cancelación del Certificado de Título original.

Párrafo IV. Cuando, en función de las excepciones previstas en el presente Reglamento, se acepte el ingreso de una transferencia parcial de derechos sustentados en una Constancia Anotada, el Registro de Títulos competente procede a cancelar tanto el original como el Duplicado del Dueño de la Constancia Anotada, emitiendo en consecuencia nuevas Constancias Anotadas, por la transferencia parcial y por el resto.

Excepción

Artículo 3. Las disposiciones del presente Reglamento, no aplican a las Constancias Anotadas que sustenten derechos sobre unidades de condominio.

Objeto

Artículo 4. Este Reglamento tiene por objeto suspender la emisión de nuevas Constancias Anotadas, controlar y regular las existentes, limitando su otorgamiento a casos de excepción y sentando las bases para que con el tiempo se logre la reducción del inventario de las existentes.

Órganos de Aplicación

Artículo 5.- (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Los Tribunales Superiores de Tierras y los Tribunales

de Jurisdicción Original, la Dirección Nacional de Registros de Títulos, los Registros de Títulos, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales son los órganos de aplicación del presente Reglamento y están obligados a cumplir y hacer respetar sus disposiciones.

Criterio de interpretación

Artículo 6. El presente Reglamento regula casos de excepción, por lo que su interpretación es restringida a los casos expresamente previstos.

Inmuebles registrados

Artículo 7.- (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) A los fines del presente Reglamento, se considera inmueble registrado toda extensión determinada de superficie terrestre, individualizada mediante un plano de mensura registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, sobre la que existe un derecho de propiedad registrado en el Registro de Títulos competente, el que abarca todo lo clavado, plantado y edificado sobre o bajo el suelo dentro del espacio definido por la proyección vertical de la extensión sobre la que se detenta el derecho.

Párrafo I. Para los casos de partes o porciones de terrenos registrados con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento y aquellas que se registren por única vez de acuerdo con este Reglamento, y sólo para esos casos, se considera inmueble registrado toda porción determinada de superficie terrestre sobre la que existe un derecho de propiedad registrado en los Registros de Títulos, con independencia de que esté sustentado en un Certificado de Títulos o en una Constancia Anotada.

Párrafo II. Una porción está determinada, aunque no individualizada ni ubicada, cuando la misma está descrita sólo en unidades de medida de superficie y se encuentra amparada en una Constancia Anotada sin el respaldo de un plano registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que la individualice.

Párrafo III. Un mismo inmueble puede pertenecer a varias personas en copropiedad, correspondiéndole a cada copropietario una parte indivisa del inmueble expresada en términos de porcentaje o razón. En este caso, no estando establecida la superficie que corresponde a cada titular, se trata de un único inmueble en copropiedad.

Párrafo IV. Los términos porcentuales que le corresponden a un copropietario, se refieren a porcentajes sobre el valor de los derechos registrados. No procede el deslinde para determinar lo que le corresponde a cada copropietario; en estos casos procede la partición de la totalidad de los derechos de que se trata, estén éstos amparados en un Certificado de Título o en una Constancia Anotada.

Unidades Objeto de Registro

Artículo 8.- (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Las unidades objeto de registro son aquellos inmuebles sobre los que se realizan todas las inscripciones y anotaciones de derechos, cargas y gravámenes, distinguiéndose:

- a) **La Parcela**, denominándose así a la extensión territorial continua, delimitada por un polígono cerrado de límites, objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrado, cuya existencia y elementos esenciales han sido comprobados y determinados mediante un acto de levantamiento parcelario documentado, aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y en el Registro de Títulos correspondientes.
- b) **La Unidad de Condominio**, denominándose así a la unidad resultante de la afectación de una parcela al régimen de condominio, cuya existencia y elementos esenciales han sido aprobados y registrados en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y en el Registro de Títulos correspondientes. Se reconocen igualmente como unidades de condominio a las unidades resultantes de la afectación de una parcela al régimen de condominio, generadas con anterioridad a la vigencia de la Ley núm. 108-05 de Registro

Inmobiliario y sus reglamentos, que se encuentran registradas en los Registros de Títulos y sustentadas en Constancias Anotadas.

- c) **Las porciones de parcelas**, denominándose así al inmueble objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrado sólo en los Registros de Títulos y sustentado en una Constancia Anotada, cuyas dimensiones geométricas, ubicación y designación catastral individual no han sido determinadas mediante un acto de levantamiento parcelario, ni ha sido verificada su existencia real en el terreno.

Copropiedad

Artículo 9. Existe copropiedad, cuando los derechos de los cotitulares están expresados en términos de porcentajes o razón, o simplemente no están determinados de ninguna forma, con independencia de que los mismos estén consignados en un mismo asiento registral o en varios asientos, o estén sustentados en un Certificado de Títulos o en una Constancia Anotada.

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

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

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

Indivisión forzosa

Artículo 10. Existe indivisión forzosa, y por lo tanto ninguno de los copropietarios del inmueble puede pedir la división, en los siguientes casos:

- a) Cuando la ley o los reglamentos prohíben la subdivisión de un inmueble, como el caso de la copropiedad derivada del vínculo matrimonial o las unidades de condominio.
- b) Cuando la indivisión hubiese sido pactada válidamente por los copropietarios de conformidad con el artículo 815 del Código Civil y por el plazo que éste establece. El pacto de indivisión entre copropietarios debe ser por unanimidad y es renovable, y puede ser renunciado por unanimidad en cualquier momento.
- c) Cuando la copropiedad recaiga sobre inmuebles independientes, vinculados jurídicamente a otros y afectados como accesorios indispensables al uso común de ellos, como el caso de pasajes o pasos comunes que permiten la salida a la vía pública.
- d) La copropiedad sobre las partes o sectores comunes de una parcela afectada al régimen de condominio.

Indivisión del inmueble

Artículo 11. No es posible dividir el inmueble en los siguientes casos:

- a) Cuando la división fuere material o jurídicamente imposible, como en el caso de las unidades de condominio o los edificios en altura sin afectarlos al régimen de condominio.
- b) Cuando las partes resultantes no fueren aprovechables en forma independiente, como en el caso en que no fuere posible dar una salida cómoda y razonable a la vía pública a las partes resultantes ya sea en forma directa o a través de un paso común o una servidumbre de paso.

- c) Cuando el uso o aprovechamiento de las partes resultantes fuere manifiestamente dificultoso o imposible en razón de las dimensiones, forma y/o características topográficas del suelo.
- d) Cuando las partes resultantes no cumplen las dimensiones mínimas fijadas por las normas que regulan el uso del suelo y la división de la tierra.
- e) Cuando la división fuere perjudicial por cualquier motivo debidamente fundado; esta causal sólo puede ser invocada por los copropietarios, y el juez interviniente goza de amplia discrecionalidad para evaluar los fundamentos y aceptar o rechazar la condición de indivisibilidad del inmueble.

Párrafo. En todos los casos de indivisibilidad del inmueble la única forma de partición viable se aprecia en dinero, distribuyendo proporcionalmente el precio de venta entre los cotitulares, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 827 y 1686 del Código Civil.

CAPÍTULO II DE LAS CONSTANCIAS ANOTADAS

Prohibición general

Artículo 12.- (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) A partir de la vigencia del presente Reglamento no se admiten nuevas “porciones de parcelas”, salvo en los casos de excepción expresamente previstos.

Párrafo I. Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, si fuere posible, según el propósito del propietario.

Párrafo II. Se permite por única vez, el registro de una transferencia total de los derechos sustentados en Constancias Anotadas, siempre que la porción a transferir esté totalmente contenida en una única

Constancia Anotada, registrada con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento.

Párrafo III. No se registra ninguna transferencia parcial de derechos sustentados en una Constancia Anotada, sobre la base de actos realizados con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento.

Párrafo IV. En los casos de partición de derechos registrados puede disponerse la adjudicación en copropiedad de la totalidad de los derechos consignados en la Constancia Anotada o en su defecto deberá procederse al deslinde y subdivisión para la partición en naturaleza, todo ello sin perjuicio de que la partición pueda apreciarse en dinero conforme se establece en el presente Reglamento.

Párrafo V. Es admisible por ante el Registro de Títulos la inscripción de garantías reales inmobiliarias sobre constancias anotadas. En tal sentido son ejecutables las sentencias que ordenan la venta en pública subasta sobre un inmueble sustentado en una constancia anotada, como consecuencia de la ejecución de la garantía, entregándose al adjudicatario una constancia intransferible.

Ventas parciales preexistentes

Artículo 13. A partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento se habilita un período de excepción de dos años, no renovables, en el que se pueden regularizar los siguientes casos:

- a) Actos de ventas parciales o de cualquier tipo de transferencia de derechos sustentados en un Certificado de Título realizados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento.
- b) Actos de ventas parciales o de cualquier tipo de transferencia de derechos sustentados en Constancias Anotadas realizados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento.

- c) Decisiones judiciales de fecha anterior a la entrada en vigencia del presente Reglamento, en que se hayan adjudicado derechos sobre porciones determinadas de terrenos.

Párrafo. En estos casos se permite por única vez la emisión de nuevas constancias anotadas, a las que se les agrega la leyenda prevista en el artículo siguiente. Para que proceda la excepción prevista en el presente artículo, los documentos privados que sustenten las transferencias, deben estar hechos bajo acto auténtico o firma privada legalizadas por notario con fecha anterior a la entrada en vigencia del presente Reglamento.

Fondo de garantía y leyenda de advertencia

Artículo 14.- (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Las Constancias Anotadas que se emitan a partir de la vigencia del presente Reglamento no están protegidas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados establecido en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, y por lo tanto no están sujetas al pago de la contribución especial prevista en el artículo 40 de la mencionada Ley.

Párrafo. En los casos previstos en que se permite una transferencia sustentada por Constancia Anotada, al emitir la constancia, el Registrador de Títulos deberá incorporar al final del texto y antes de su firma la siguiente leyenda: “CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos”. Asimismo, esta leyenda debe ser incorporada en el original de la Constancia Anotada, en el Registro Complementario y en toda certificación que emita el Registro de Título.

CAPÍTULO III DE LOS PROCESOS JUDICIALES

Partición

Artículo 15. Partición es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios y/o coherederos de un inmueble registrado, sustituyendo la cuota parte que cada uno de ellos tiene sobre el inmueble por su equivalente en numerario o en una parte material determinada e individualizada del inmueble.

Formas de partición en relación al inmueble

Artículo 16. Según sea posible dividir o no el inmueble, la partición puede ser en naturaleza o en numerario.

Párrafo. La división para partición en naturaleza puede resolverse mediante subdivisión, urbanización parcelaria o división para la constitución de condominio. Estas operaciones pueden presentarse combinadas con refundiciones y con deslindes.

Partición en naturaleza

Artículo 17.- (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) La partición en naturaleza o en especie supone la división del inmueble en partes materiales determinadas e individualizadas mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

Párrafo. Para que proceda la partición en naturaleza, el inmueble no debe tener las causales de indivisibilidad, y deben verificarse las condiciones establecidas en los artículos 827, 832 y 1686 del Código Civil y el artículo 974 del Código de Procedimiento Civil.

Partición en numerario

Artículo 18. La partición en numerario supone la venta o licitación del inmueble así como la distribución del dinero obtenido, en forma proporcional a los derechos de cada copropietario.

Principio de autonomía de la voluntad

Artículo 19. La partición puede ser solicitada en cualquier momento, salvo los casos de indivisión forzosa, por cualquiera de los titulares sin necesidad de acuerdo entre ellos. La acción en partición es imprescriptible, a excepción de la que se refiere a la partición de comunidad por causa de divorcio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 815 del Código Civil.

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

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

Principio de integridad del inmueble

Artículo 20.- (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) La partición involucra la totalidad del inmueble. En caso de varios inmuebles involucrados en un mismo proceso, el juez puede fallar parcialmente por inmueble.

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

Principio de partición en naturaleza

Artículo 21. En caso de partición litigiosa, si es posible dividir el inmueble y adjudicar partes determinadas e individualizadas a cada uno de los copropietarios, el juez debe optar por la partición en naturaleza salvo que se demuestre que la división del inmueble

produce, cierta y objetivamente, un daño patrimonial a alguno de los copropietarios.

Principio de equivalencia patrimonial

Artículo 22. Al realizar la partición litigiosa se debe tener en cuenta el valor del inmueble involucrado y el porcentaje sobre ese valor que le corresponde a cada copropietario. Como resultado de la partición, en función de la equivalencia patrimonial que rige la misma, los copropietarios deben beneficiarse en la misma proporción del valor de sus derechos sobre el inmueble indiviso.

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

Informe pericial

Artículo 23. En toda partición litigiosa, una vez notificados todos los copropietarios y verificado que no existen causales de indivisión forzosa, el Juez competente puede designar uno o más peritos en números impares, que pueden ser los propuestos por las partes en caso de acuerdo o los que designe el Tribunal en caso contrario. El o los peritos a designar deben tener idoneidad en materia de tasación y subdivisión de inmuebles.

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

Párrafo II. Dentro del plazo establecido, el o los peritos deben estudiar el caso considerando las alternativas posibles, las salidas a la vía pública y las normas que limitan las dimensiones de las parcelas, e inspeccionar in situ los inmuebles involucrados para evaluar si las características topográficas permiten la división.

Asimismo, las partes, pueden aportar al perito todas sus pretensiones y propuestas.

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

Párrafo IV. Presentado el informe, se le incorpora al expediente y el Juez fija fecha de audiencia para su revisión y aprobación si procede. Las partes pueden acceder al informe en cualquier momento luego de presentado.

Prohibición general

Artículo 24.- (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) A partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, las decisiones de los tribunales que resuelvan la partición, no pueden contener ninguna asignación individual de extensión superficial de parte de inmuebles registrados ya sea sustentados en Certificados de Títulos o Constancias Anotadas, ni tampoco asignación de porciones específicas que no estén descriptas en un plano individual aprobado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

Párrafo I. Cuando el inmueble se asigne en copropiedad a varias personas, debe establecerse la participación o derechos de cada uno de los copropietarios en valores porcentuales o de razón o fracción sobre el valor del inmueble.

Párrafo II. Cuando un inmueble involucrado en una partición esté sustentado en una Constancia Anotada, y no se trate de una unidad de condominio, previo o conjuntamente con la partición, sea ésta en naturaleza o en numerario, debe procederse al deslinde para su correcta individualización.

Artículo 25.- (Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) Cuando una parcela objeto de saneamiento es reclamada por distintas personas en porciones independientes y se reconozca

la posesión efectiva sobre la misma, el juez competente dispone el cierre del proceso, quedando habilitados los reclamantes para iniciar nuevos procesos de saneamiento limitados al área efectivamente poseída.

Párrafo I. En el dispositivo que ordene el cierre del proceso, el juez debe dejar debida constancia de las pruebas aportadas por los reclamantes. La decisión puede ser utilizada como prueba en los nuevos procesos sin necesidad de desglosar los documentos probatorios. La decisión debe ser comunicada a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

Párrafo II. Cuando en un saneamiento estén en curso localizaciones de posesiones, dentro de un plazo de noventa (90) días a partir de la vigencia del presente Reglamento, se debe presentar el expediente técnico y los planos para fines de revisión y aprobación por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. Pasado este plazo, el juez ordena el registro de los derechos que correspondan y dispone el cierre del proceso.

Párrafo III. Se entiende que una localización de posesión está en curso cuando la Dirección Regional de Mensuras Catastrales ha otorgado la correspondiente designación catastral.

Párrafo IV. A partir de la entrada en vigencia del presente reglamento los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria no pueden ordenar localización de posesiones.

Párrafo V. Como medida procesal, pueden ordenar la constatación de ocupaciones, a cargo del Agrimensor Contratista o un Perito Agrimensor designado por el Juez, quién como resultado de su trabajo eleva un escrito informando si en el inmueble objeto del saneamiento existe efectivamente una ocupación distinta a la del reclamante. El escrito se limita a describir la situación de hecho, los elementos materiales que encierran la ocupación y si la misma está dentro del inmueble objeto de saneamiento; se pueden acompañar croquis ilustrativos pero no se mide la ocupación ni se confecciona un plano. La intervención de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales se limita a una inspección, si así lo creyere procedente el Juez.

Párrafo VI. Cuando en un inmueble objeto de saneamiento se han adjudicado parcialmente derechos reclamados y por el dispositivo de la sentencia se ha ordenado localizar posesiones, con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento, los derechos adjudicados de manera definitiva sólo pueden regularizarse mediante la presentación a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, de los planos definitivos de manera individual para cada porción adjudicada.

Párrafo VII. En todos los casos las adjudicaciones de derechos deben referirse a parcelas debidamente determinadas e individualizadas mediante el correspondiente plano individual aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

Párrafo VIII. El cierre del proceso implica la cancelación de las designaciones catastrales otorgadas y no utilizadas.

CAPÍTULO IV DEL REGISTRO COMPLEMENTARIO

Registro complementario

Artículo 26. Registro Complementario es el documento físico o electrónico que acredita el estado jurídico de un inmueble. Por cada unidad objeto de registro existente en el Registro de Títulos y por cada nueva unidad que se registre ya sea por saneamiento, por modificaciones parcelarias, deslinde o por constitución de condominios, se habilita un registro complementario donde constan los elementos y asientos detallados en el artículo 95 del Reglamento General de Registros de Títulos.

Párrafo. Dentro de una misma designación catastral se deben habilitar tantos Registros Complementarios como constancias anotadas vigentes existan sobre la parcela. Dentro de un mismo inmueble afectado al régimen de condominio se deben habilitar tantos Registros Complementarios como unidades funcionales existan en el régimen.

Organización de los registros complementarios

Artículo 27. Los registros complementarios se habilitan sobre la base del inmueble, no pudiendo haber más de un registro complementario por inmueble, sea soportado por un Certificado de Título o una Constancia Anotada. Se identifican con una matrícula que es única, la que a su vez permite su ubicación sin perjuicio de la existencia de índices de acceso por designación catastral u otra vía.

Habilitación de los registros complementarios

Artículo 28. A partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, toda nueva actuación solicitada sobre un inmueble, implica la habilitación del Registro Complementario, con la asignación del número de matrícula que lo identifique, el que debe ser incorporado obligatoriamente en todos los documentos que se emitan con relación al inmueble.

Párrafo I. La habilitación del Registro Complementario, implica que se hagan en el mismo todos los asientos de derechos reales accesorios, cargas y gravámenes vigentes sobre el inmueble a la fecha de habilitación.

Párrafo II. En los casos de actuaciones con Constancias Anotadas, se procede a una habilitación parcial del Registro Complementario de la parcela de origen o de la Constancia Anotada de origen según corresponda, donde solamente se completan los datos referidos a la parcela y los derechos que corresponden, se le asigna un número de matrícula, se hace referencia a la Constancia Anotada, la superficie que le corresponde y la matrícula que se le asigna.

Párrafo III. El Registro Complementario permanece vigente mientras no se produzcan modificaciones parcelarias del inmueble. Todas las actuaciones referidas al inmueble que no supongan una modificación parcelaria o una constitución de condominio, deben ser asentadas en el Registro Complementario, incluidas las transferencias de propiedad con identificación del Certificado de Título o la Constancia Anotada correspondiente.

Párrafo IV. No se considera modificación parcelaria, la variación de superficie por haber sido determinada la misma con mayor precisión mediante una actualización de mensura.

Subdivisión

Artículo 29. Cuando una parcela se subdivide o urbaniza, se habilitan tantos Registros Complementarios como parcelas resulten de la modificación parcelaria consignando en cada uno de ellos el inmueble origen.

Refundición

Artículo 30. Cuando dos o más parcelas se unifican para formar una nueva parcela, se habilita un nuevo Registro Complementario para la parcela resultante consignando los inmuebles que la originan.

Deslinde

Artículo 31. Cuando se hace el deslinde de un inmueble soportado por una Constancia Anotada, se habilita un nuevo Registro Complementario para la parcela resultante, consignando el inmueble de origen.

Constancias anotadas

Artículo 32. Cuando en virtud de las excepciones establecidas en este Reglamento, ingrese una Constancia Anotada para su registro, se procede de la siguiente forma:

- a) Por cada nueva Constancia Anotada emitida se habilita un Registro Complementario.
- b) Se habilita el Registro Complementario para la Constancia Anotada que sustenta los derechos sobre el resto del inmueble origen.

Actualización de mensura

Artículo 33. Cuando se hace una actualización de mensura de un inmueble, su asiento se hace en el mismo Registro Complementario del inmueble, correspondiendo habilitarlo sólo en caso que el mismo no estuviese habilitado previamente.

CAPÍTULO V DISPOSICIÓN FINAL

Vigencia de la presente resolución

Artículo 34. La presente resolución entrará en vigencia a partir del día dos (2) de abril del año dos mil siete (2007).

RESOLUCIÓN No. 43-2007
SOBRE MEDIDAS ANTICIPADAS EN LA JURISDICCIÓN
INMOBILIARIA, DEL 1RO. DE FEBRERO DE 2007

RESOLUCIÓN No. 43-2007
SOBRE MEDIDAS ANTICIPADAS EN
LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA



DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

República Dominicana

En Nombre de la República, la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Jorge A. Subero Isa, Presidente; Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Segundo Sustituto de Presidente; Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria General, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, hoy día 1ro. de febrero de 2007, años 163° de la Independencia y 144° de la Restauración, dicta en Cámara de Consejo, la siguiente Resolución:

Visto, los artículos 63 y 67 de la Constitución de la República;

Visto, la Ley de Organización Judicial núm. 821 y sus modificaciones, del 21 de noviembre de 1927, Gaceta Oficial núm. 3921;

Visto, la Ley núm. 596, del 31 de octubre de 1941, que establece el sistema especial para las ventas condicionales de inmuebles (Gaceta Oficial núm. 5665 del 8 de noviembre de 1941);

Visto, la Ley núm. 344, del 29 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las Comunes (Gaceta Oficial núm. 5951, del 31 de julio de 1943, modificada por Ley núm. 700, del 31 de julio de 1974, Ley núm. 486, del 11 de noviembre de 1964, y Ley núm. 670, del 17 de marzo de 1965);

Visto, la Ley de Registro de Tierras núm. 1542, del 7 de noviembre de 1947;

Visto, la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, que regula el Procedimiento de Casación;

Visto, la Ley núm. 5038, del 21 de noviembre de 1958, que instituye un sistema especial para la propiedad por pisos o departamentos (Gaceta Oficial núm. 8308 del 29 de noviembre de 1958);

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

Visto, la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, promulgada en fecha 23 de marzo de 2005 y publicada en la Gaceta Oficial núm. 10316, de fecha 2 de abril de 2005 y sus Reglamentos;

Visto, los Reglamentos de la Jurisdicción Inmobiliaria;

Visto, las Resoluciones núms. 2054-2003 y 451-2005, dictadas por la Suprema Corte de Justicia en fechas 20 de noviembre de 2003 y 27 de abril de 2005, respectivamente;

Atendido, que el artículo 131 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que la misma entrará en vigencia plena en un plazo no mayor de dos años, a partir de su promulgación y publicación y otorga facultades a la Suprema Corte de Justicia para disponer su entrada en vigencia parcial y progresiva;

Atendido, que a los fines previamente señalados y con el propósito de velar por la adecuada implementación de dicha ley, mediante la Resolución núm. 451-2005, dictada por la Suprema Corte de Justicia en fecha 27 de abril de 2005, se creó la Comisión de Implementación de la Ley de Registro Inmobiliario;

Atendido, que para tales fines se evidencia la necesidad de ordenar la ejecución de un inventario general relativo a los expedientes tanto contenciosos como administrativos existentes en los Tribunales Superiores de Tierras, Tribunales de Jurisdicción Original, Dirección General de Mensuras Catastrales* y Oficinas de Registros de Títulos que revele los asuntos pendientes; inventario que servirá de base para establecer las estrategias de trabajo para su solución definitiva en un plazo razonable, vencido el cual y en los casos que proceda, opere su caducidad y archivo de forma definitiva;

Atendido, que conforme las disposiciones de los artículos 2, 13, 15, 16 y 17 de la referida ley, la Suprema Corte de Justicia tiene la facultad de poner en funcionamiento la Dirección Nacional de Registro de Títulos y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales*, así como crear las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales* conforme a las necesidades del sistema y asignar sus demarcaciones territoriales;

Atendido, que se hace indispensable que las normas complementarias que se dicten en virtud de las disposiciones de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, constituyan un marco jurídico unitario, coherente y sistemático, no obstante la diversidad de órganos que intervienen en su administración;

Atendido, que en la etapa actual del proceso de implementación de la mencionada ley y sus Reglamentos, se precisa establecer las normas que regularán los casos que se encuentren inactivos, así como los que estén en curso en todo el sistema inmobiliario al momento de la entrada en vigencia de la misma;

Por tales motivos,

RESUELVE:

PRIMERO: Dispone la ejecución, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días, contados a partir de la fecha de la presente

* Modificado por la Ley No. 51-07.

Resolución, de un Inventario General de los expedientes tanto contenciosos como administrativos pendientes de solución en los Tribunales Superiores de Tierras, Tribunales de Jurisdicción Original, Dirección General de Mensuras Catastrales* y Oficinas de Registros de Títulos, el cual se realizará bajo la responsabilidad de los titulares de dichos órganos y la coordinación de la Dirección General de la Carrera Judicial.

SEGUNDO: Dispone que los casos que se encuentren inactivos en los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, según el Inventario General, se publicarán en un periódico de circulación nacional o cualquier otro medio que estime pertinente la Suprema Corte de Justicia, a fin de que los interesados, en un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días contados a partir de la referida publicación manifiesten su interés en su reactivación, bajo sanción de caducidad al tenor de lo que dispone el artículo 128 de la citada ley.

TERCERO: Dispone la puesta en vigencia del Título II, capítulos V y VI, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que concierne a la Dirección Nacional de Registro de Títulos y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales*, ambas con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

PARRAFO I: Dispone la puesta en funcionamiento de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, así como la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales*.

PARRAFO II: Dispone la creación de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* del Departamento Central, atribuyéndole competencia territorial de los asuntos correspondientes en la actualidad a las provincias bajo la jurisdicción del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

PARRAFO III: Dispone la creación de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* del Departamento Norte, con asiento en la ciudad de Santiago de los Caballeros, atribuyéndole competencia territorial de los asuntos correspondientes a las provincias bajo la

* Modificado por la Ley No. 51-07.

jurisdicción del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

PARRAFO IV: Dispone la creación de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* del Departamento Noreste, con asiento en la ciudad de San Francisco de Macorís, atribuyéndole competencia territorial de los asuntos correspondientes a las provincias bajo la jurisdicción del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

CUARTO: Dispone que los casos pendientes de conocimiento y decisión en los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, recibidos durante la vigencia de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, que al 4 de abril de 2007 estén activos, o reactivados durante el período a que se refiere el ordinal Segundo de la presente Resolución, su tramitación y procedimiento se regirán por la referida ley hasta su decisión.

PARRAFO: Queda eliminada la revisión de oficio a partir de la entrada en vigencia de la Ley núm. 108-05, incluyendo los expedientes reactivados.

QUINTO: Dispone que los recursos incoados contra una Sentencia dictada por cualquier Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, con posterioridad a la puesta en vigencia de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, se interpondrán, instruirán y fallarán conforme a las disposiciones de la referida ley y las normas complementarias establecidas en sus Reglamentos.

SEXTO: Dispone que todo fallo dictado por cualquier Tribunal de Jurisdicción Original con anterioridad al 4 de abril de 2007, fecha de la puesta en vigencia de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y que el Tribunal Superior de Tierras correspondiente no haya procedido a su revisión, salvo los casos exceptuados por la Ley, se procederá a su revisión obligatoria, mediante la aplicación de las disposiciones establecidas en los artículos 124 al 131, ambos inclusive, de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras del 11 de

* Modificado por la Ley No. 51-07.

octubre de 1947, Gaceta Oficial núm. 6707 del 7 de noviembre de 1947 y sus modificaciones.

PARRAFO: Si se ordenare un nuevo juicio, el Tribunal de Jurisdicción Original que resultare apoderado para conocerlo, lo instruirá y fallará, según la naturaleza del proceso, conforme las disposiciones de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.

SEPTIMO: Dispone que los expedientes relativos a la caducidad de las Concesiones de Prioridad a que se refiere el artículo 120 de la Ley núm. 108-05, permanezcan debidamente inventariados en la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras competente, con la finalidad de que las partes interesadas retiren dicha documentación, dentro de un plazo de noventa (90) días a partir de la fecha de la presente Resolución, vencido el cual se remitirán al Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria.

OCTAVO: Dispone con efectividad a la fecha de la presente Resolución, las siguientes medidas previas:

1. El proceso de saneamiento se inicia directamente ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* territorialmente competente, conforme las disposiciones de los artículos 20 al 25 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y dicho proceso se ejecuta conforme las demás disposiciones de la mencionada ley y sus Reglamentos.

Toda solicitud de autorización para practicar o tramitar actos de levantamientos parcelarios, cambio de agrimensor, presentación de planos definitivos y cualquier otra operación de mensura, se solicita por el propietario o reclamante y el Agrimensor Contratista, directamente en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* territorialmente competente; dicha autorización y tramitación se ejecuta conforme a los artículos 108 al 111 y demás disposiciones de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.

* Modificado por la Ley No. 51-07.

3. Todo expediente relativo a uno o más inmuebles sometidos a la constitución del régimen de condominio, se inicia en sus aspectos técnicos ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* territorialmente competente; y una vez aprobado, se tramita a la Oficina de Registro de Títulos correspondiente, para su inscripción y ejecución.
4. El procedimiento de expedición del Duplicado de Certificado de Título por pérdida, destrucción o deterioro del anterior, se tramita y ejecuta ante la Oficina de Registro de Títulos territorialmente competente; dicho proceso se realiza conforme las disposiciones del artículo 92 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.
5. Las Oficinas de Registros de Títulos tienen a su cargo el procedimiento de rectificación de errores puramente materiales, conforme al artículo 99 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.
6. Las Oficinas de Registros de Títulos emiten las certificaciones de inscripción del inmueble y de registro de derechos reales accesorios, conforme las disposiciones de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.

NOVENO: Dispone que la presente resolución sea comunicada, para fines de cumplimiento, al Procurador General de la República, a los Jueces de los Tribunales Superiores de Tierras, Jueces de Jurisdicción Original, Director General de Mensuras Catastrales*, Coordinador Nacional de Registradores de Títulos, Registradores de Títulos y a la Dirección General de la Carrera Judicial.

Firmados: Jorge A. Subero Isa, Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Mejía, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández

* Modificado por la Ley No. 51-07.

Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado.
Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente resolución ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, el mismo día, mes y año en ella expresados, lo cual yo, secretaria general, certifico.

RESOLUCIÓN No. 622-2007
QUE APRUEBA FORMATOS DE CERTIFICADOS DE TÍTULOS,
CARTAS CONSTANCIAS Y OTRAS DISPOSICIONES,
DEL 29 DE MARZO DE 2007

RESOLUCIÓN No. 622-2007

QUE APRUEBA FORMATOS DE CERTIFICADOS DE TÍTULOS, CARTAS CONSTANCIAS Y OTRAS DISPOSICIONES



Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, la Suprema Corte de Justicia regularmente constituida por los Jueces Jorge A. Subero Isa, Presidente; Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente, Eglys Margarita Esmurdoc, Segundo Sustituto de Presidente, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, miembros, asistidos de la Secretaria General, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 29 de marzo de 2007, años 164° de la Independencia y 144° de la Restauración, dicta en Cámara de Consejo, la siguiente resolución:

Visto, los artículos 63 y 67 de la Constitución de la República;

Visto, el Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana;

Visto, la Ley núm. 821 de Organización Judicial y sus modificaciones, del 21 de noviembre de 1927, Gaceta Oficial núm. 3921;

Visto, la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, del 11 de octubre de 1947, Gaceta Oficial núm. 6707;

Visto, la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, Gaceta Oficial núm. 9959;

Visto, la Ley 327-98 del 9 de julio de 1998, de Carrera Judicial, Gaceta Oficial núm. 9994 y su Reglamento;

Visto, la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, Gaceta Oficial núm. 10316;

Visto, los Reglamentos de la Jurisdicción Inmobiliaria;

Atendido, que el artículo 131 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que la misma entrará en vigencia plena en un plazo no mayor de dos años, a partir de su promulgación y publicación, y otorga facultades a la Suprema Corte de Justicia para disponer su entrada en vigencia parcial y progresiva;

Atendido, que el artículo 122 de la misma ley establece la facultad reglamentaria que tiene la Suprema Corte de Justicia para su aplicación;

Atendido, que de igual manera esa ley ha establecido un nuevo marco legal e institucional, generando nuevas figuras y procesos por ante los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria;

Atendido, que se hace necesaria la divulgación de la creación de diversas entidades, de forma tal que los usuarios del sistema no se perjudiquen con el establecimiento y funcionamiento de las mismas;

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

Atendido, que es preciso salvaguardar la seguridad jurídica y la protección de los derechos reales de los ciudadanos para garantizar el desarrollo inmobiliario de la República Dominicana, constituyendo los mismos un derecho fundamental;

Atendido, que la implementación de algunas figuras dentro de la ley 108-05, implican la aprobación de nuevos formatos, papeles de

seguridad, la contratación de nuevo personal y creación de nuevas estructuras dentro de la Jurisdicción;

Atendido, que la implementación debe procurar una operación uniforme en todo el territorio nacional evitando confusiones en los usuarios, por lo que se hace necesario regular la forma en que entrarán en vigencia efectiva algunos elementos de la ley.

Por tanto,

RESUELVE:

Artículo 1. Aprueba los formatos de Certificados de Títulos, Constancias Anotadas, Certificación con Reserva de Prioridad, Certificación de Registro de Acreedores, Registro Complementario, Resoluciones, Decisiones y otras actuaciones de carácter administrativas, anexos a la presente resolución.

Párrafo I. Pone a cargo de la Dirección General de la Carrera Judicial la impresión de los formatos en un plazo no mayor de 90 días, contados a partir de la vigencia de la presente Resolución, para su distribución y puesta en vigencia efectiva en todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo II. Hasta la disponibilidad de los nuevos formatos impresos, se pospone la expedición de la Certificación con Reserva de Prioridad. La fecha de inicio de la implementación de la indicada figura será comunicada a los Registros de Títulos y otros interesados por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

Párrafo III: Hasta la disponibilidad de los nuevos formatos impresos, se autoriza a los Registradores de Títulos expedir la Certificación de Registro de Acreedores en el formulario RT4.

Artículo 2. Aplaza el cobro de la contribución especial establecida en el artículo 39 y siguientes de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, para la constitución del Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, hasta tanto se efectúe la creación y puesta en operación de las estructuras de recaudación y administración del mismo.

Párrafo I. Admite el registro de operaciones inmobiliarias sin el pago de la contribución especial, hasta la puesta en operación de las estructuras mencionadas.

Párrafo II. Las operaciones admitidas de conformidad con el párrafo anterior no se encuentran cubiertas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados.

Artículo 3. Se autoriza de manera provisional a los alguaciles de los Tribunales de la República territorialmente competentes, para que actúen como alguaciles de la Jurisdicción Inmobiliaria a los fines de que realicen las notificaciones y citaciones establecidas en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, hasta la implementación del Centro de Citaciones de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 4. En los procesos regidos por la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, las partes involucradas pueden optar acogerse a las disposiciones de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que respecta a la utilización de alguaciles en la realización de las notificaciones y citaciones pertinentes.

Párrafo. Las partes que opten acogerse al enunciado en el artículo anterior deben consentir por escrito ante la Secretaría del Tribunal competente, o manifestar tal disposición en audiencia, lo cual se hará consignar en el acta correspondiente.

Artículo 5. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 117 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, se establece el cobro de nuevas tasas por servicio sobre las siguientes actuaciones:

TASAS POR SERVICIOS		
Servicio	Primera Solicitud	Solicitudes Posteriores
Expedición de Duplicado por Pérdida del Anterior.	RD\$1,000.00	RD\$5,000.00
Expedición de Certificación con Reserva de Prioridad.	RD\$5,000.00	RD\$5,000.00

RESOLUCIÓN No. 623-07

Expedición de Certificación de Estatus Jurídico y Certificación de Inscripción.	RD\$200.00	RD\$200.00
Expedición de Certificación de Derechos Reales Accesorios.	RD\$200.00	RD\$200.00
Expedición de Certificación de Registro de Acreedores.	RD\$300.00	RD\$3,000.00
Uso de datos para Georreferenciación/REP	RD\$300.00	RD\$300.00

Párrafo. Las tasas entrarán en vigencia en un plazo de 90 días a partir de la vigencia de la presente resolución.

Artículo 6. La presente resolución será de aplicación obligatoria y uniforme a todos los órganos de la jurisdicción inmobiliaria.

Artículo 7. La presente resolución entrará en vigencia a partir del día cuatro (4) de abril del año dos mil siete (2007).

Artículo 8. Ordena comunicar la presente resolución al Procurador General de República, la Dirección General de la Carrera Judicial, los órganos de la jurisdicción inmobiliaria y sus dependencias, para fines de su cumplimiento, y que sea publicada para su general conocimiento.

Firmado: Jorge A. Subero Isa, Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor.

La presente resolución ha sido dada y firmada por los Jueces que figuran en su encabezamiento, el mismo día, mes y año en él expresados, lo que yo, Secretaria General, certifico.

RESOLUCIÓN No. 623-2007
QUE REGULA EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN
DE EXPEDIENTES EN TRÁMITE EN LA JURISDICCIÓN
INMOBILIARIA, DEL 29 DE MARZO DE 2007

RESOLUCIÓN No. 623-2007
QUE REGULA EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN
DE EXPEDIENTES EN TRÁMITE EN LA
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA



Dios, Patria y Libertad
República Dominicana

En Nombre de la República, la Suprema Corte de Justicia regularmente constituida por los Jueces Jorge A. Subero Isa, Presidente; Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente, Eglys Margarita Esmurdoc, Segundo Sustituto de Presidente, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, miembros, asistidos de la Secretaria General, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 29 de marzo de 2007, años 164° de la Independencia y 144° de la Restauración, dicta en Cámara de Consejo, la siguiente resolución:

Visto, los artículos 63 y 67 de la Constitución de la República;

Visto, la Ley núm. 821 de Organización Judicial y sus modificaciones, del 21 de noviembre de 1927, Gaceta Oficial núm. 3921 y su reglamento de aplicación;

Visto, la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, del 11 de octubre de 1947, Gaceta Oficial núm. 6707;

Visto, la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, Gaceta Oficial núm. 9959;

Visto, la Ley 327-98 del 9 de julio de 1998, de Carrera Judicial, Gaceta Oficial núm. 9994 y su Reglamento;

Visto, la Ley No 50-00 del 26 de julio del 2000, que modifica la Ley de Organización Judicial, Gaceta Oficial núm. ;

Visto, la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, Gaceta Oficial núm. 10316;

Vistos, los Reglamentos de la Jurisdicción Inmobiliaria;

Atendido, que para la efectiva implementación de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005, es necesario establecer un proceso de liquidación de los expedientes pendientes que se encuentran en los órganos de la jurisdicción inmobiliaria;

Atendido, que el artículo 122 de la misma ley establece la facultad reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia para su aplicación;

Atendido, que el establecimiento de un procedimiento de liquidación implica la designación de jueces liquidadores, competentes para conocer y decidir sobre los expedientes en trámite regidos por la ley núm. 1542 de Registro de Tierras;

Atendido, que la presente Resolución tiene por objeto reglamentar el proceso de liquidación de los expedientes en trámite ante la jurisdicción inmobiliaria, al momento de la entrada en vigencia de la Ley de Registro Inmobiliario;

Atendido, que es necesario establecer el procedimiento para la distribución de los expedientes en curso en los diferentes tribunales de la jurisdicción y designar los jueces que estarán a cargo de la liquidación de los mismos;

Atendido, que los jueces liquidadores ejercerán sus funciones en los procesos de liquidación de los expedientes contenciosos y administrativos, introducidos de conformidad a la Ley 1542 de Registro de Tierras, del 11 de octubre de 1947;

Atendido, que según el principio de no retroactividad de la ley, es necesario que los procesos en curso se continúen conociendo en el marco del mismo procedimiento en que se iniciaron, hasta llegar a su fallo en la instancia en que se encuentren.

Atendido, que según el artículo 4 de la Resolución núm. 43-2007 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 1 de febrero de 2007 sobre Medidas Anticipadas a la vigencia de la Ley de Registro Inmobiliario: “los casos pendientes de conocimiento y decisión en los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria recibidos durante la vigencia de la Ley 1542 de Registro de Tierras, que al 4 de abril de 2007 estén activos, o reactivados durante el período a que se refiere el ordinal Segundo de la presente Resolución, su tramitación y procedimiento se regirán por la referida ley hasta su decisión” ;

Atendido, que es necesario designar los jueces que ejercerán las funciones liquidadoras, tomando en cuenta los criterios de competencia, de organización jurisdiccional de las diferentes instancias, del cúmulo de casos y la división técnica del trabajo, por lo que resulta necesario esablecer el procedimiento para tales designaciones a través de la presente resolución:

Por tanto,

RESUELVE:

Primero: Faculta a los presidentes de los tribunales superiores de tierras a designar los jueces liquidadores correspondientes a la demarcación territorial a su cargo, en coordinación con la Dirección General de la Carrera Judicial. A esos fines serán designados:

- a) Jueces liquidadores de tribunales superiores de tierras; y
- b) Jueces liquidadores de jurisdicción original adscritos al tribunal superior de tierras correspondiente.

Párrafo I. Los presidentes de los tribunales superiores de tierras podrán, en coordinación con la Dirección General de la Carrera Judicial:

1. Realizar los movimientos necesarios a los fines de suplir las necesidades de jueces liquidadores en razón de la carga de trabajo; y
2. Designar los sustitutos de los jueces liquidadores en caso de vacaciones, licencia por enfermedad o permiso y en caso

de que sean separados por bajo rendimiento, según los informes mensuales reportados a la Dirección General de la Carrera Judicial.

Párrafo II. Autoriza a los presidentes de los tribunales superiores de tierras determinar, en los casos que haya más de un juez de jurisdicción original, cuál o cuáles de ellos recibiría los expedientes que ingresen bajo la ley 108-05 de Registro Inmobiliario en coordinación con la Dirección General de la Carrera Judicial.

Segundo: Los jueces liquidadores designados se corresponden con la estructura ordinaria de los tribunales superiores de tierra y los de jurisdicción original, establecidos en la ley 1542. Para la división técnica, del trabajo las diferentes salas liquidadoras de una misma jurisdicción se dividirán siguiendo la línea ascendente de los números ordinales, como primer, segundo y tercero, según el caso y hasta donde sea necesario.

Párrafo: Para los fines del proceso de liquidación regulado por esta resolución, se entiende que un expediente, ya sea contencioso o administrativo, ha ingresado a la jurisdicción inmobiliaria y por tanto se impone su trámite bajo la legislación vigente en el momento del ingreso, cuando este ha sido recibido de forma válida por uno cualquiera de los órganos de la jurisdicción.

Tercero: Los expedientes sujetos a liquidación en la jurisdicción inmobiliaria, tanto administrativos como contenciosos, serán procesados en las formas y lazos previstos en la Ley de Registro de Tierras.

Párrafo I: Los procedimientos de saneamiento que hayan ingresado a la jurisdicción con anterioridad al 1 de febrero de 2007, serán fallados en primer grado de conformidad a las disposiciones de la ley 1542 de Registro de Tierras.

Párrafo II: El Abogado del Estado debe remitir al tribunal superior de tierras competente, las solicitudes de concesión de prioridad recibidas con anterioridad al 1 de febrero de 2007, en un plazo no mayor de 30 días, a partir de la vigencia de la presente resolución.

Párrafo III: Los procedimientos de deslinde y modificaciones parcelarias que ingresaron a la jurisdicción inmobiliaria,

con anterioridad al 1 de febrero de 2007, serán instruidos de conformidad a los procedimientos previstos en la ley 1542 de Registro de Tierras.

Párrafo IV: En todos los casos anteriormente previstos, se otorga un plazo de noventa (90) días a los agrimensores autorizados para presentar los trabajos de mensura. Si una vez presentado el expediente técnico dentro de ese plazo, el mismo es observado, se otorga un nuevo plazo de hasta treinta (30) días para que proceda a su regularización. A falta de cumplimiento de cualquiera de estos plazos, la resolución que autoriza dichos trabajos queda sin efecto alguno, y se remite el expediente al Tribunal Superior de Tierras competente para el desglose y archivo definitivo de los documentos correspondientes.

Cuarto: Los presidentes de los tribunales superiores de tierras, previa consulta con la Dirección General de la Carrera Judicial, asignarán mediante auto los expedientes a los jueces liquidadores.

Quinto: Pone a cargo de la Dirección General de la Carrera Judicial, en su rol de órgano central y coordinador de los sistemas de gestión de recursos humanos del Poder Judicial, apoyar y dar seguimiento al proceso de liquidación de la jurisdicción inmobiliaria, debiendo:

- a) Determinar el tiempo en que deba concluir cada juez liquidador de acuerdo a la carga de trabajo asignada.
- b) Determinar una cuota de productividad mínima proporcional a la carga de trabajo asignada.
- c) Ejecutar las acciones pertinentes para la readecuación del personal administrativo requerido para apoyar la estructura liquidadora.
- d) Tomar las medidas pertinentes, promover mejoras y suministrar las herramientas necesarias para el cumplimiento de las labores de liquidación.

Sexto: Los jueces liquidadores están obligados a cumplir la cuota de productividad asignada y reportar mensualmente a la Dirección

General de la Carrera Judicial los expedientes liquidados en sus respectivos tribunales, debiendo enviar el informe final al concluir sus labores liquidadoras.

Séptimo: Fija un plazo de 90 días, contados a partir de la publicación de un aviso a estos fines, para el cumplimiento o regularización de los expedientes administrativos que se encuentren pendientes en espera de alguna actuación por parte del usuario. De no producirse la actuación requerida, el tribunal apoderado procederá al rechazo del expediente sin desmedro del derecho del usuario de reintroducirlo.

Octavo: En los expedientes afectados por la caducidad del Art. 128 de la Ley núm. 108-05, ordena el desglose de los documentos que procedan así como el archivo definitivo de los demás documentos no susceptibles de desglose, que son aquellos generados por el tribunal, si los hubiere. En todos los casos, la caducidad es declarada por el tribunal apoderado del expediente.

Noveno: La presente resolución será de aplicación obligatoria y uniforme en todos los órganos de la jurisdicción Inmobiliaria.

Décimo: La presente resolución entrará en vigencia a partir del día cuatro (4) de abril del año dos mil siete (2007).

Décimo Primero: Ordena comunicar la presente resolución a la Procuraduría General de la República, a la Dirección General de la Carrera Judicial, y a los órganos de la jurisdicción inmobiliaria y sus dependencias, para fines de su cumplimiento y su publicación para conocimiento general.

Firmado: Jorge A. Subero Isa, Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor.

La presente resolución ha sido dada y firmada por los Jueces que figuran en su encabezamiento, el mismo día, mes y año en él expresados, lo que yo, Secretaria General, certifico.