

**Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario**

**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 eficientizar el régimen tributario aplicable a la jurisdicción;

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

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

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

**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**

##### **LA COMISIÓN INMOBILIARIA**

**Art. 11.-** La Comisión Inmobiliaria es un organismo colegiado ante la Jurisdicción Inmobiliaria y estará conformada por tres miembros, un miembro nombrado por el Poder Ejecutivo, un miembro nombrado por la Suprema Corte de Justicia y un miembro nombrado por el Congreso Nacional de la República. La Comisión Inmobiliaria dispone para el cumplimiento de sus dictámenes del auxilio de la fuerza pública.

**Párrafo I.-** Para ser miembro de la Comisión Inmobiliaria se requieren las mismas condiciones que para ser Ministerio Público ante la Corte de Apelación en la Jurisdicción Ordinaria. A partir de su designación permanecerán como miembros de la Comisión de manera inamovible por un período de cuatro (4) años, y podrán ser ratificados

por el organismo que los designó. Podrán ser destituidos en cualquier momento por la comisión de faltas graves.

**Párrafo II.-** El presidente de la Comisión será el miembro elegido por la Suprema Corte de Justicia. Las decisiones de la Comisión serán válidas con un mínimo de voto favorable de dos (2) de sus miembros. Se le concede a la Comisión establecer por la vía reglamentaria las demás funciones para el mejor desenvolvimiento de la misma.

**Párrafo III.-** Habrá tantas comisiones inmobiliarias como tribunales superiores de tierras, y sus funciones serán regidas por un reglamento único que se crea, revisa y aprueba por mayoría absoluta de los comisionados.

**Párrafo IV.-** Las comisiones inmobiliarias tendrán los abogados ayudantes que fueren necesarios para asistirlos en el correcto desempeño de sus funciones, quienes serán nombrados por cada comisión de un listado presentado para esos fines por el Consejo de la Escuela del Ministerio Público.

**Art. 12.- Funciones de la Comisión Inmobiliaria.** La Comisión Inmobiliaria tendrá a su cargo la protección y representación del Estado Dominicano y de los particulares en todos los procedimientos que así lo requieran ante la Jurisdicción Inmobiliaria, a la vez que ejerce las funciones de Ministerio Público ante esta Jurisdicción, y en función de esto:

**Párrafo I.-** La Comisión Inmobiliaria es competente para someter ante la jurisdicción que corresponda a los autores de las infracciones castigadas por la ley para que se les impongan, si procede, las sanciones establecidas.

**Párrafo II.-** Emite dictámenes, opiniones, mandamientos y todas las demás atribuciones que como Ministerio Público le corresponda.

**Párrafo III.-** Ejecuta las sentencias penales dictadas por la Jurisdicción Inmobiliaria, y las demás decisiones que sean susceptibles de ejecución forzosa.

**Párrafo IV.-** Emite su opinión en el proceso de saneamiento.

**Párrafo V.** 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 Y CATASTRO**

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

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

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

**Art. 16.- Las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.** Las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro están supeditadas

jerárquicamente a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y su función es velar por la correcta aplicación de esta ley y del Reglamento General de Mensuras y Catastro.

**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 y Catastro están a cargo de un Director Regional de Mensuras y Catastro.

**Art. 17.- Competencia territorial.** La Suprema Corte de Justicia tiene la facultad de crear las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro 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 y Catastro territorialmente competente, la cual debe estar precedida por la solicitud de autorización hecha por el reclamante.

**Párrafo II.-** En la solicitud de autorización para la realización de la mensura, el reclamante solicita que la Dirección Regional de Mensuras y Catastro 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 y Catastro apodere al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente.

**Párrafo III.-** La Dirección Regional de Mensuras y Catastro 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 y Catastro 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 y Catastro para su revisión y aprobación. Con la debida justificación, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro 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 y Catastro 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 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 a la Comisión Inmobiliaria 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 de la Comisión Inmobiliaria se considera como la falta de interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento. La falta de opinión de la Comisión Inmobiliaria 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.

**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

reconvencional 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 recaea:

- 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 imponibles, proporciones, forma de pago, exenciones y distribuciones que se establecen en los artículos siguientes.

**Art. 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, deberá pagarse 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 de Mensuras y Catastro.

**Párrafo III.-** La contribución a pagar es del uno por ciento (1%), 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.-** 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 le asigne a los mismos, la base imponible la constituye la valuación fiscal establecida de conformidad con la certificación de avalúo que emita la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro.

**Párrafo III.-** La contribución a pagar es del dos por ciento (2%), 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 los 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 número 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 la Comisión Inmobiliaria.** El propietario de un inmueble registrado, amparado en su Certificado de Título o Constancia Anotada puede requerir a la Comisión

inmobiliaria 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 la Comisión Inmobiliaria 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, la Comisión Inmobiliaria 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.-** La Comisión Inmobiliaria luego de que compruebe la legitimidad de los documentos depositados por el propietario, y transcurridos los plazos ya establecidos ordenará el desalojo que 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, de la Comisión Inmobiliaria 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 a la Comisión Inmobiliaria, 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.

**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 coparticipes 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.-** La Comisión Inmobiliaria debe ser notificada por el tribunal apoderado, para que intervenga en el proceso.

## 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 y Catastro.

**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, Comisión Inmobiliaria, 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, la Comisión Inmobiliaria, el Ministerio Público en ejercicio de sus funciones y todo poseedor de un derecho



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.- 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 y Catastro.

**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.-** 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 y Catastro y a solicitud de los Tribunales de Tierras y de la Comisión Inmobiliaria.

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

**Art. 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 y Catastro.

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

**Párrafo I.-** El trámite se inicia ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, 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.

## 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 y Catastro.

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

**CAPÍTULO III****DEROGACIONES**

**Art. 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, de fecha 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);

-La ley No.317, del 14 de junio de 1968, sobre el Catastro Nacional (G. O. No.9086, del 19 de junio de 1968). Dentro de los ciento ochenta (180) días de la promulgación y publicación de la presente ley, las funciones que hasta el presente desempeña la Dirección General de Catastro Nacional, serán asumidas por la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, plazo en el que la Suprema Corte de Justicia dictará el reglamento correspondiente.

**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 y Catastro y la parcela resultante no se registrará en la oficina de

Registro de Títulos hasta tanto el juez interviniente no ordene su registro. Una vez iniciado el proceso judicial por ante el tribunal inmobiliario, el juez debe ordenar la inscripción del proceso de expropiación en el registro complementario del inmueble.

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

## 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 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

Of

Promulgada el 23 días del mes de marzo del año dos mil cinco (2005);  
años 162 de la Independencia y 142 de la Restauración.

### TABLA DE CONTENIDO

CONSIDERANDO.....	1
PRINCIPIOS GENERALES.....	5
TÍTULO I.....	7
OBJETO DE LA LEY.....	7
CAPÍTULO ÚNICO.....	7
OBJETO DE LA LEY.....	7
TÍTULO II.....	9
MARCO INSTITUCIONAL DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA.....	9
CAPÍTULO I.....	9
GENERALIDADES.....	9
CAPÍTULO II.....	11
TRIBUNALES SUPERIORES DE TIERRAS.....	11
CAPÍTULO III.....	12
TRIBUNALES DE JURISDICCIÓN ORIGINAL.....	12
CAPÍTULO IV.....	13
LA COMISIÓN INMOBILIARIA.....	13
CAPÍTULO V.....	15
DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS.....	15
CAPÍTULO VI.....	17
DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS Y CATASTRO.....	17
CAPÍTULO VII.....	18
LA SECRETARÍA DE LOS DESPACHOS JUDICIALES.....	18
TÍTULO III.....	19
LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA...	19
CAPÍTULO I.....	19
PROCESO DE SANEAMIENTO.....	19

CAPÍTULO II .....	25
LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS .....	25
CAPÍTULO III .....	27
MEDIDAS PROVISIONALES E INTERLOCUTORIAS .....	27
CAPÍTULO IV .....	27
INHIBICIÓN, RECUSACIÓN E INHABILITACIÓN DE JUECES .....	27
CAPÍTULO V .....	28
DESISTIMIENTO Y PERENCIÓN DE INSTANCIA .....	28
CAPÍTULO VI .....	29
FONDO DE GARANTÍA DE INMUEBLES REGISTRADOS .....	29
CAPÍTULO VII .....	34
DESALOJO DE INMUEBLES REGISTRADOS .....	34
CAPÍTULO VIII .....	36
REFERIMIENTO ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA .....	36
CAPÍTULO IX .....	37
PARTICIÓN DE INMUEBLES REGISTRADOS .....	37
CAPÍTULO X .....	39
LA AUDIENCIA .....	39
CAPÍTULO XI .....	42
PUBLICIDAD Y NOTIFICACIÓN .....	42
TÍTULO IV .....	43
RECURSOS ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA .....	43
CAPÍTULO I .....	43
CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS .....	43
CAPÍTULO II .....	45
CONTRA DECISIONES JURISDICCIONALES .....	45
CAPÍTULO III .....	46
DE LA CASACIÓN .....	46
CAPÍTULO IV .....	46
DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL .....	46
CAPÍTULO V .....	47
DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE .....	47

TÍTULO V.....	48
EL REGISTRO EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA.....	48
CAPÍTULO I.....	48
EL REGISTRO.....	48
CAPÍTULO II.....	54
LOS CONDOMINIOS.....	54
CAPÍTULO III.....	56
PUBLICIDAD REGISTRAL.....	56
CAPÍTULO IV.....	58
INMUEBLES DEL DOMINIO PÚBLICO.....	58
TÍTULO VI.....	59
MODIFICACIONES PARCELARIAS.....	59
CAPÍTULO I.....	59
OPERACIONES DE MENSURAS CATASTRALES.....	59
TÍTULO VII.....	61
INFRACCIONES EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA.....	61
CAPÍTULO I.....	61
INFRACCIONES.....	61
TÍTULO VIII.....	62
DISPOSICIONES GENERALES.....	62
CAPÍTULO I.....	62
GENERALES.....	62
CAPÍTULO II.....	65
SOBRE LOS REGLAMENTOS.....	65
CAPÍTULO III.....	65
DEROGACIONES.....	65
CAPÍTULO IV.....	67
MODIFICACIONES.....	67
TÍTULO IX.....	<a href="#">70</a>
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	71
CAPÍTULO I.....	71

DISPOSICIONES TRANSITORIAS ..... 71

