

3. Audiencia pública, oral y contradictoria, la cual se desarrolla de forma ordinaria, hasta la obtención de la sentencia que establezca el derecho de propiedad del predio sometido a este procedimiento y ordene el registro a favor del beneficiario.

4. La sentencia es susceptible de ser recurrida en apelación dentro del plazo de los 30 días a partir de la notificación de la sentencia por acto de Alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria. El recurso de apelación será conocido por el Tribunal Superior de Tierras a que pertenece el Tribunal de Jurisdicción Original. Si transcurre el plazo de los treinta (30) días después de la notificación de la sentencia y no ha sido interpuesto recurso de apelación, la sentencia adquiere la condición de autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, salvo que se intente el recurso de revisión por causa de fraude, por lo cual procede su ejecución y Registro.

C-) REGISTRO

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

1. Envío al Registro de Títulos de la sentencia irrevocable, conjuntamente con el Plano Definitivo y la documentación complementaria para fines de expedir en un plazo de 30 días a partir de la recepción, el primer Certificado de Título relativo al inmueble saneado.

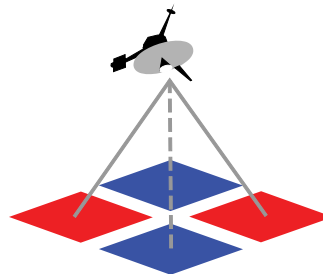
2. En el Registro de Títulos se transcribe la sentencia, enunciando en el Certificado de Título los nombres de los propietarios, sus generales, designación catastral del inmueble saneado, sus límites, colindancias, su extensión superficial usando el sistema métrico decimal, anotando en el primer certificado la fecha en que perime el recurso de revisión por causa de fraude.*3

*3: Artículo 86, párrafo 4 de la Ley 108-05 establece el recurso de revisión por causa de fraude. Efectuada la transcripción de los derechos establecidos por la sentencia, y expedido el correspondiente Certificado de Título, el inmueble se encuentra registrado, con lo cual termina el procedimiento de saneamiento.



PODER JUDICIAL
Suprema Corte de Justicia

Proceso de Saneamiento



JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

Contacto:
Ave. Jiménez Moya esq. Independencia
Santo Domingo, D.N. Tel.: 809.533.6809
www.suprema-pmjt.gov.do

Agosto, 2008

¿ Qué es el Saneamiento?

Es el proceso por medio del cual se registra por primera vez un inmueble, obteniéndose con ello el primer Certificado de Título.

El saneamiento es definido en el artículo 20 de la Ley de Registro Inmobiliario, como: “El proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y éstos quedan registrados por primera vez”.

El proceso de saneamiento en virtud de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario se divide en tres etapas, a diferencia de la Ley 1542, que contemplaba 12 pasos. Esto tiene su razón de ser en que la Ley de Registro Inmobiliario, ha considerado como uno de sus objetivos principales la simplificación, optimización, desjudicialización y celeridad de los procedimientos.

Los pasos del saneamiento en virtud de la Ley 108-05, son los siguientes:

- A) Mensura.
- B) Proceso Judicial.
- C) Registro

A) Mensura:

Es el procedimiento técnico que se inicia ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar.

Es indispensable que el solicitante cuente con los servicios profesionales de un agrimensor para realizar este proceso.

1. Se inicia con la solicitud de autorización para la realización de los trabajos de mensura ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales de la región donde se encuentre el inmueble.

2. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales tiene un plazo de 20 días para emitir la autorización para la Mensura.

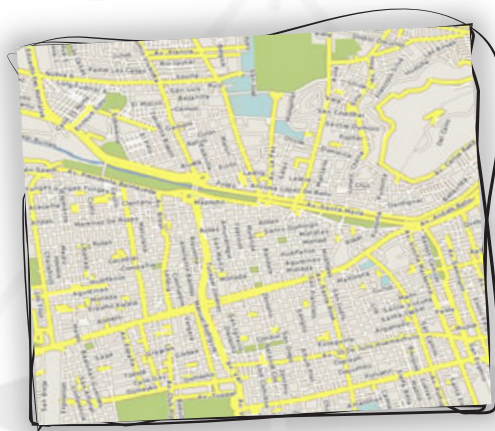
3. Una vez emitida dicha autorización, el agrimensor tiene un plazo de 60 días para la presentación de los trabajos de Mensura, pudiendo solicitar el mismo una prórroga de este plazo por un único término de 30 días.

4. Una vez presentados los trabajos, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales deberá pronunciarse sobre la aprobación de los mismos, pudiendo aprobar, rechazar u observar mediante resolución dichos trabajos, en el plazo de promesa que no puede superar los 45 días a partir de presentación de los mismos. En caso de que se produzca un rechazo a la presentación de dichos trabajos, debe fundamentarse técnica y jurídicamente dicha negativa.

En el caso en que el solicitante no esté de acuerdo con la resolución podrá acogerse a los recursos administrativos establecidos en los artículos 74 al 78 de la Ley 108-05.*1

5. Una vez aprobados los trabajos por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, en un plazo no mayor de 15 días a partir de la fecha de la aprobación de los trabajos, debe apoderarse al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Una vez remitido el apoderamiento del Tribunal de Jurisdicción Original, inicia el proceso judicial.



*1: *Los Artículos 74 al 78 de la Ley 108-05 establecen los recursos de Solicitud de Reconsideración, Recurso Jerárquico y Recurso Jurisdiccional, contra actos administrativos dictados por los órganos administrativos y técnicos de la Jurisdicción Inmobiliaria y resoluciones administrativas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

B) Proceso Judicial:

Es el procedimiento ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar por primera vez.

En el proceso de saneamiento no es indispensable el ministerio de abogado. Los reclamantes pueden actuar en su propio nombre, salvo que dicho proceso técnico y jurídicamente se torne litigioso, caso en el cual serían necesarios los servicios de un profesional del derecho.

1. Inicia con la fijación de la audiencia dentro de los 15 días siguientes al apoderamiento del Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el conocimiento del mismo.

La fecha para la celebración de la primera audiencia de saneamiento deberá ser en un plazo no mayor de 60 días contados a partir de la recepción del apoderamiento por parte de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. (Art. 26 Párrafo II, Ley 108-05).

2. Luego de fijada la audiencia, el Tribunal apoderado deberá notificar por ministerio de Alguacil a los reclamantes y al Abogado del Estado del inicio del proceso judicial de saneamiento, para que éstos cumplan con los requisitos de publicidad establecidos en el Art. 50 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

a) Dentro de los 10 días a partir de la notificación, el interesado deberá publicar en un diario de circulación nacional el aviso del inicio del proceso judicial de saneamiento y el emplazamiento a todo interesado.

b) 15 días antes de la audiencia, el Tribunal apoderado, previa comprobación de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, fijará una copia certificada del aviso del inicio del proceso judicial de saneamiento en un lugar visible del inmueble a sanear, en las instalaciones del Ayuntamiento y del Juzgado de Paz del Municipio en que se encuentre el terreno.

