



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Resolución No. 517-2007

Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas

Dios, Patria y Libertad
República Dominicana
La Suprema Corte de Justicia
En Nombre De La República

En Nombre de la República, la Suprema Corte de Justicia regularmente constituida por los Jueces Jorge A. Subero Isa, Presidente; Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente, Eglys Margarita Esmurdoc, Segundo Sustituto de Presidente, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado, miembros, asistidos de la Secretaria General, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 22 de marzo de 2007, años 164° de la Independencia y 144° de la Restauración, dicta en Cámara de Consejo, la siguiente resolución:

Visto, los artículos 63 y 67 de la Constitución de la República;

Visto, la Ley núm. 821 de Organización Judicial y sus modificaciones, del 21 de noviembre de 1927, Gaceta Oficial núm. 3921;

Visto, la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, del 7 de noviembre de 1947;



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Visto, la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997;

Visto, la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, promulgada en fecha 23 de marzo de 2005 y publicada en la Gaceta Oficial núm. 10316, de fecha 2 de abril de 2005;

Vistos, los Reglamentos de la Jurisdicción Inmobiliaria;

Atendido, que el artículo 131 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que la misma entrará en vigencia plena en un plazo no mayor de dos años, a partir de su promulgación y publicación, y otorga facultades a la Suprema Corte de Justicia para disponer su entrada en vigencia parcial y progresiva;

Atendido, que el artículo 129 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece la prohibición de expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas a partir de su entrada en vigencia, a excepción de aquellas emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominios;



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Atendido, que se hace indispensable que las normas complementarias que se dicten en virtud de las disposiciones de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, constituyan un marco jurídico unitario, coherente y sistemático, no obstante la diversidad de órganos que intervienen en su administración;

Atendido, que es necesario establecer un plazo para que los usuarios regularicen, ante los Registros de Títulos, las operaciones realizadas con anterioridad a la vigencia de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos;

Atendido, que se hace indispensable salvaguardar la seguridad jurídica y la protección de los derechos reales de los ciudadanos para garantizar el desarrollo inmobiliario de la República Dominicana, constituyendo el derecho de propiedad un derecho fundamental protegido por nuestra Constitución;

Atendido, que la base de nuestro sistema inmobiliario es el Sistema Torrens, siendo uno de sus principios rectores el de especialidad, que consiste en la correcta determinación e individualización de los sujetos, objeto y causa del derecho a registrar;



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Atendido, que históricamente la interpretación extensiva del artículo 170 y 195 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, del 7 de noviembre de 1947, generó la emisión continua y desmedida de Constancias Anotadas para amparar derechos de propiedad nacidos de transferencias parciales de inmuebles;

Atendido, que la propia Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, del 7 de noviembre de 1947, **preveía en su artículo 195, que cuando el número de ventas parciales excediese de tres, el Registrador de Títulos podría retener en su oficina el Certificado Duplicado de Título, hasta tanto se haga la subdivisión, en pro de garantizar la correcta individualización del inmueble, constituyendo la expedición de Constancias Anotadas una situación provisional y de excepción;**

Atendido, que los derechos amparados por Constancias Anotadas no se encuentran realmente individualizados, por no contar la porción de terreno objeto de registro con una designación catastral propia ni un plano que la identifique, lo que atenta contra el principio de especialidad del Sistema Torrens, el cual es nodal para el correcto registro de los derechos reales;

Atendido, que las sucesivas transferencias parciales del derecho de propiedad inmobiliaria amparadas en Constancias Anotadas han generado una situación de hecho en los Registros de Títulos dominicanos que dificulta el control de la situación registral de un inmueble;



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Atendido, que es necesario regular todos aquellos procedimientos que generan Constancias Anotadas, para garantizar su control y reducción;

Atendido, que con la entrada en vigencia la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, resulta indispensable establecer los mecanismos de cómo se aplicará el artículo 129 de la mencionada ley;

Por tales motivos,

DICTA EL SIGUIENTE

REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y REDUCCIÓN DE
CONSTANCIAS ANOTADAS

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Denominación

Artículo 1. El presente Reglamento se denomina Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, y complementa a la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005, al Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción original de la Jurisdicción Inmobiliaria, al Reglamento General de Registros de Títulos y al Reglamento General de Mensuras y Catastro, y es de aplicación en todo el territorio de la República Dominicana.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Constancia Anotada

Artículo 2. Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela.

Párrafo I. Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina *porción de parcela*.

Párrafo II. Los derechos sobre un resto de parcela que resultan como consecuencia del registro de ventas parciales se consideran como sustentados en Constancias Anotadas y se le aplican las disposiciones de este Reglamento.

Párrafo III. Cuando, en función de las excepciones previstas en el presente Reglamento, se acepte el ingreso de una transferencia parcial sustentada en un Certificado de Título, el Registro de Títulos competente procede a cancelar el Duplicado del Dueño correspondiente a la parcela de origen, emitiendo en consecuencia, una Constancia Anotada por la parte vendida y otra por la superficie restante, deducida la totalidad de las ventas parciales. La cancelación del Duplicado del Dueño no supone la cancelación del Certificado de Título original.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Párrafo IV. Cuando, en función de las excepciones previstas en el presente Reglamento, se acepte el ingreso de una transferencia parcial de derechos sustentados en una Constancia Anotada, el Registro de Títulos competente procede a cancelar tanto el original como el Duplicado del Dueño de la Constancia Anotada, emitiendo en consecuencia nuevas Constancias Anotadas, por la transferencia parcial y por el resto.

Excepción

Artículo 3. Las disposiciones del presente Reglamento, no aplican a las Constancias Anotadas que sustenten derechos sobre unidades de condominio.

Objeto

Artículo 4. Este Reglamento tiene por objeto suspender la emisión de nuevas Constancias Anotadas, controlar y regular las existentes, limitando su otorgamiento a casos de excepción y sentando las bases para que con el tiempo se logre la reducción del inventario de las existentes.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Organos de Aplicación

Artículo 5. Los Tribunales Superiores de Tierras y los Tribunales de Jurisdicción Original, la Dirección Nacional de Registros de Títulos, los Registros de Títulos, la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro son los órganos de aplicación del presente Reglamento y están obligados a cumplir y hacer respetar sus disposiciones.

Criterio de interpretación

Artículo 6. El presente Reglamento regula casos de excepción, por lo que su interpretación es restringida a los casos expresamente previstos.

Inmuebles registrados

Artículo 7. A los fines del presente Reglamento, se considera inmueble registrado toda extensión determinada de superficie terrestre, individualizada mediante un plano de mensura registrado en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, sobre la que existe un derecho de propiedad registrado en el Registro de Títulos competente, el que abarca todo lo clavado, plantado y edificado sobre o bajo el suelo dentro del



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

espacio definido por la proyección vertical de la extensión sobre la que se detenta el derecho.

Párrafo I. Para los casos de partes o porciones de terrenos registrados con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento y aquellas que se registren por única vez de acuerdo con este Reglamento, y sólo para esos casos, se considera inmueble registrado toda porción determinada de superficie terrestre sobre la que existe un derecho de propiedad registrado en los Registros de Títulos, con independencia de que esté sustentado en un Certificado de Títulos o en una Constancia Anotada.

Párrafo II. Una porción está determinada, aunque no individualizada ni ubicada, cuando la misma está descrita sólo en unidades de medida de superficie y se encuentra amparada en una Constancia Anotada sin el respaldo de un plano registrado en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro que la individualice.

Párrafo III. Un mismo inmueble puede pertenecer a varias personas en copropiedad, correspondiéndole a cada copropietario una parte indivisa del inmueble expresada en términos de porcentaje o razón. En este caso, no estando establecida la superficie que corresponde a cada titular, se trata de un único inmueble en copropiedad.

Párrafo IV. Los términos porcentuales que le corresponden a un copropietario, se refieren a porcentajes sobre el valor de los derechos registrados. No procede el deslinde para determinar lo que le corresponde



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

a cada copropietario; en estos casos procede la partición de la totalidad de los derechos de que se trata, estén éstos amparados en un Certificado de Título o en una Constancia Anotada.

Unidades Objeto de Registro

Artículo 8. Las unidades objeto de registro son aquellos inmuebles sobre los que se realizan todas las inscripciones y anotaciones de derechos, cargas y gravámenes, distinguiéndose:

- a) *La Parcela*, denominándose así a la extensión territorial continua, delimitada por un polígono cerrado de límites, objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrado, cuya existencia y elementos esenciales han sido comprobados y determinados mediante un acto de levantamiento parcelario documentado, aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro y en el Registro de Títulos correspondientes.
- b) *La Unidad de Condominio*, denominándose así a la unidad resultante de la afectación de una parcela al régimen de condominio, cuya existencia y elementos esenciales han sido aprobados y registrados en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro y en el Registro de Títulos correspondientes. Se reconocen igualmente como unidades de condominio a las unidades resultantes de la afectación de una parcela al régimen



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

de condominio, generadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, que se encuentran registradas en los Registros de Títulos y sustentadas en Constancias Anotadas.

- c) *Las porciones de parcelas*, denominándose así al inmueble objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrado sólo en los Registros de Títulos y sustentado en una Constancia Anotada, cuyas dimensiones geométricas, ubicación y designación catastral individual **no han sido determinadas** mediante un acto de levantamiento parcelario, ni ha sido verificada su existencia real en el terreno.

Copropiedad

Artículo 9. Existe copropiedad, cuando los derechos de los cotitulares están expresados en términos de porcentajes o razón, o simplemente no están determinados de ninguna forma, con independencia de que los mismos estén consignados en un mismo asiento registral o en varios asientos, o estén sustentados en un Certificado de Títulos o en una Constancia Anotada.

Párrafo I. **Los términos porcentuales que le corresponden a cada copropietario, se refieren a porcentajes sobre el valor de los derechos registrados y no a la superficie del inmueble.** Corresponde a los



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

copropietarios determinar como se divide el inmueble en caso de existir acuerdo amigable entre ellos, o a los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria en caso de no existir acuerdo.

Párrafo II. Cuando los derechos están consignados en forma genérica a favor de varias personas, sin estar determinada la participación que le corresponde a cada una de ellas, se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho corresponde a todos los cotitulares en cuota partes iguales.

Párrafo III. No existe copropiedad cuando los derechos están expresados en unidades de medida de superficie, sino propiedad exclusiva amparada en una Constancia Anotada sobre una parte determinada no individualizada de un inmueble.

Indivisión forzosa

Artículo 10. Existe indivisión forzosa, y por lo tanto ninguno de los copropietarios del inmueble puede pedir la división, en los siguientes casos:

- a) Cuando la ley o los reglamentos prohíben la subdivisión de un inmueble, como el caso de la copropiedad derivada del vínculo matrimonial o las unidades de condominio.
- b) Cuando la indivisión hubiese sido pactada válidamente por los copropietarios de conformidad con el artículo 815 del Código Civil y por el plazo que éste establece. El pacto de indivisión



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

entre copropietarios debe ser por unanimidad y es renovable, y puede ser renunciado por unanimidad en cualquier momento.

- c) Cuando la copropiedad recaiga sobre inmuebles independientes, vinculados jurídicamente a otros y afectados como accesorios indispensables al uso común de ellos, como el caso de pasajes o pasos comunes que permiten la salida a la vía pública.
- d) La copropiedad sobre las partes o sectores comunes de una parcela afectada al régimen de condominio.

Indivisión del inmueble

Artículo 11. No es posible dividir el inmueble en los siguientes casos:

- a) Cuando la división fuere material o jurídicamente imposible, como en el caso de las unidades de condominio o los edificios en altura sin afectarlos al régimen de condominio.
- b) Cuando las partes resultantes no fueren aprovechables en forma independiente, como en el caso en que no fuere posible dar una salida cómoda y razonable a la vía pública a las partes resultantes ya sea en forma directa o a través de un paso común o una servidumbre de paso.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

- c) Cuando el uso o aprovechamiento de las partes resultantes fuere manifiestamente dificultoso o imposible en razón de las dimensiones, forma y/o características topográficas del suelo.
- d) Cuando las partes resultantes no cumplen las dimensiones mínimas fijadas por las normas que regulan el uso del suelo y la división de la tierra.
- e) Cuando la división fuere perjudicial por cualquier motivo debidamente fundado; esta causal sólo puede ser invocada por los copropietarios, y el juez interviniente goza de amplia discrecionalidad para evaluar los fundamentos y aceptar o rechazar la condición de indivisibilidad del inmueble.

Párrafo. En todos los casos de indivisibilidad del inmueble la única forma de partición viable se aprecia en dinero, distribuyendo proporcionalmente el precio de venta entre los cotitulares, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 827 y 1686 del Código Civil.

CAPÍTULO II

DE LAS CONSTANCIAS ANOTADAS

Prohibición general

Artículo 12. A partir de la vigencia del presente Reglamento no se admiten nuevas “porciones de parcelas”, salvo en los casos de excepción expresamente previstos.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Párrafo I. Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, si fuere posible, según el propósito del propietario.

Párrafo II. Se permite por única vez, el registro de una transferencia total de los derechos sustentados en Constancias Anotadas, siempre que la porción a transferir esté totalmente contenida en una única Constancia Anotada, registrada con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento.

Párrafo III. No se registra ninguna transferencia parcial de derechos sustentados en una Constancia Anotada, sobre la base de actos realizados con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento.

Párrafo IV. En los casos de partición de derechos registrados puede disponerse la adjudicación en copropiedad de la totalidad de los derechos consignados en la Constancia Anotada o en su defecto deberá procederse al deslinde y subdivisión para la partición en naturaleza, todo ello sin perjuicio de la que la partición pueda apreciarse en dinero conforme se establece en el presente Reglamento.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Ventas parciales preexistentes

Artículo 13. A partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento se habilita un período de excepción de dos años, no renovables, en el que se pueden regularizar los siguientes casos:

- a) Actos de ventas parciales o de cualquier tipo de transferencia de derechos sustentados en un Certificado de Título realizados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento.
- b) Actos de ventas parciales o de cualquier tipo de transferencia de derechos sustentados en Constancias Anotadas realizados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento.
- c) Decisiones judiciales de fecha anterior a la entrada en vigencia del presente Reglamento, en que se hayan adjudicado derechos sobre porciones determinadas de terrenos.

Párrafo. En estos casos se permite por única vez la emisión de nuevas constancias anotadas, a las que se les agrega la leyenda prevista en el artículo siguiente. Para que proceda la excepción prevista en el presente artículo, los documentos privados que sustenten las transferencias, deben estar hechos bajo acto auténtico o firma privada legalizadas por notario con fecha anterior a la entrada en vigencia del presente Reglamento.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Fondo de garantía y leyenda de advertencia

Artículo 14. Las Constancias Anotadas que se emitan a partir de la vigencia del presente Reglamento **no están protegidas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados** establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y por lo tanto no están sujetas al pago de la contribución especial prevista en el **artículo 40** de la mencionada Ley.

Párrafo. En los casos previstos en que se permite una transferencia sustentada por Constancia Anotada, al emitir la constancia, el Registrador de Títulos deberá incorporar al final del texto y antes de su firma la siguiente leyenda: *“CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos”*. Asimismo, esta leyenda debe ser incorporada en el original de la Constancia Anotada, en el Registro Complementario y en toda certificación que emita el Registro de Título.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

CAPÍTULO III

DE LOS PROCESOS JUDICIALES

Partición

Artículo 15. Partición es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios y/o coherederos de un inmueble registrado, sustituyendo la cuota parte que cada uno de ellos tiene sobre el inmueble por su equivalente en numerario o en una parte material determinada e individualizada del inmueble.

Formas de partición en relación al inmueble

Artículo 16. Según sea posible dividir o no el inmueble, la partición puede ser en naturaleza o en numerario.

Párrafo. La división para partición en naturaleza puede resolverse mediante subdivisión, urbanización parcelaria o división para la constitución de condominio. Estas operaciones pueden presentarse combinadas con refundiciones y con deslindes.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Partición en naturaleza

Artículo 17. La partición en naturaleza o en especie supone la división del inmueble en partes materiales determinadas e individualizadas mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente.

Párrafo. **Para que proceda la partición en naturaleza, el inmueble no debe tener las causales de indivisibilidad, y deben verificarse las condiciones establecidas en los artículos 827, 832 y 1686 del Código Civil y el artículo 974 del Código de Procedimiento Civil.**

Partición en numerario

Artículo 18. La partición en numerario supone la venta o licitación del inmueble así como la distribución del dinero obtenido, en forma proporcional a los derechos de cada copropietario.

Principio de autonomía de la voluntad

Artículo 19. La partición puede ser solicitada en cualquier momento, salvo los casos de indivisión forzosa, por cualquiera de los titulares sin necesidad de acuerdo entre ellos. La acción en partición es imprescriptible, a excepción de la que se refiere a la partición de



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

comunidad por causa de divorcio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 815 del Código Civil.

Párrafo I. En caso de acuerdo entre todos los copropietarios y no habiendo menores o incapaces entre ellos, el juez debe respetar la voluntad unánime de los mismos, salvo los casos en que el inmueble fuese indivisible y se hubiera acordado la división, o que la división pactada no fuera viable.

Párrafo II. Si existen copropietarios que quieren permanecer en indivisión, pueden solicitar que subsista la indivisión entre ellos, siempre que fuera posible dividir el inmueble de la manera propuesta.

Principio de integridad del inmueble

Artículo 20. **La partición involucra la totalidad del inmueble.** En caso de varios inmuebles involucrados en un mismo proceso, el juez puede fallar parcialmente por inmueble.

Párrafo. En ningún caso se pueden adjudicar partes de un inmueble que no estén debidamente determinadas e individualizadas mediante un acto de levantamiento parcelario y su correspondiente plano debidamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Principio de partición en naturaleza

Artículo 21. En caso de partición litigiosa, si es posible dividir el inmueble y adjudicar partes determinadas e individualizadas a cada uno de los copropietarios, el juez debe optar por la partición en naturaleza salvo que se demuestre que la división del inmueble produce, cierta y objetivamente, un daño patrimonial a alguno de los copropietarios.

Principio de equivalencia patrimonial

Artículo 22. Al realizar la partición litigiosa se debe tener en cuenta el valor del inmueble involucrado y el porcentaje sobre ese valor que le corresponde a cada copropietario. Como resultado de la partición, en función de la equivalencia patrimonial que rige la misma, los copropietarios deben beneficiarse en la misma proporción del valor de sus derechos sobre el inmueble indiviso.

Párrafo. En toda partición litigiosa se debe determinar la proporción que le corresponde a cada copropietario sobre el valor total del inmueble; sobre la base de ese porcentaje así determinado, se efectúa la partición y la adjudicación a cada copropietario.

Informe pericial

Artículo 23. En toda partición litigiosa, una vez notificados todos los copropietarios y verificado que no existen causales de indivisión forzosa,



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

el Juez competente puede designar uno o más peritos en números impares, que pueden ser los propuestos por las partes en caso de acuerdo o los que designe el Tribunal en caso contrario. El o los peritos a designar deben tener idoneidad en materia de tasación y subdivisión de inmuebles.

Párrafo I. Una vez designados, en el acta de aceptación del cargo, el o los peritos deben fijar domicilio y establecer un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios para elaborar su informe. Dicho plazo puede ser prorrogado por el Juez a solicitud debidamente justificada del perito o las partes por un lapso no mayor de quince (15) días.

Párrafo II. Dentro del plazo establecido, el o los peritos deben estudiar el caso considerando las alternativas posibles, las salidas a la vía pública y las normas que limitan las dimensiones de las parcelas, e inspeccionar in situ los inmuebles involucrados para evaluar si las características topográficas permiten la división. Asimismo, las partes, pueden aportar al perito todas sus pretensiones y propuestas.

Párrafo III. El o los peritos deben elaborar un escrito en el que informan al Juez si es posible dividir el o los inmuebles conforme a la participación que le corresponde a cada copropietario, haciendo las propuestas de división con el valor estimado de las parcelas resultantes.

Párrafo IV. Presentado el informe, se le incorpora al expediente y el Juez fija fecha de audiencia para su revisión y aprobación si procede. Las partes pueden acceder al informe en cualquier momento luego de presentado.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Prohibición general

Artículo 24. A partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, las decisiones de los tribunales que resuelvan la partición, no pueden contener ninguna asignación individual de extensión superficial de parte de inmuebles registrados ya sea sustentados en Certificados de Títulos o Constancias Anotadas ni tampoco asignación de porciones específicas que no estén descritas en un plano individual aprobado en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente.

Párrafo I. Cuando el inmueble se asigne en copropiedad a varias personas, debe establecerse la participación o derechos de cada uno de los copropietarios en valores porcentuales o de razón o fracción sobre el valor del inmueble.

Párrafo II. Cuando un inmueble involucrado en una partición esté sustentado en una Constancia Anotada, y no se trate de una unidad de condominio, previo o conjuntamente con la partición, sea ésta en naturaleza o en numerario, debe procederse al deslinde para su correcta individualización.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Localización de posesiones

Artículo 25. Cuando una parcela objeto de saneamiento es reclamada por distintas personas en porciones independientes y se reconozca la posesión efectiva sobre la misma, el juez competente dispone el cierre del proceso, quedando habilitados los reclamantes para iniciar nuevos procesos de saneamiento limitados al área efectivamente poseída.

Párrafo I. En el dispositivo que ordene el cierre del proceso, el juez debe dejar debida constancia de las pruebas aportadas por los reclamantes. La decisión puede ser utilizada como prueba en los nuevos procesos sin necesidad de desglosar los documentos probatorios. La decisión debe ser comunicada a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente.

Párrafo II. Cuando en un saneamiento estén en curso localizaciones de posesiones, dentro de un plazo de noventa (90) días a partir de la vigencia del presente Reglamento, se debe presentar el expediente técnico y los planos para fines de revisión y aprobación por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro. Pasado este plazo, el juez ordena el registro de los derechos que correspondan y dispone el cierre del proceso.

Párrafo III. Se entiende que una localización de posesión está en curso cuando la Dirección Regional de Mensuras y Catastro ha otorgado la correspondiente designación catastral.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Párrafo IV. A partir de la entrada en vigencia del presente reglamento los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria no pueden ordenar localización de posesiones.

Párrafo V. Como medida procesal, pueden ordenar la constatación de ocupaciones, a cargo del Agrimensor Contratista o un Perito Agrimensor designado por el Juez, quién como resultado de su trabajo eleva un escrito informando si en el inmueble objeto del saneamiento existe efectivamente una ocupación distinta a la del reclamante. El escrito se limita a describir la situación de hecho, los elementos materiales que encierran la ocupación y si la misma está dentro del inmueble objeto de saneamiento; se pueden acompañar croquis ilustrativos pero no se mide la ocupación ni se confecciona un plano. La intervención de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro se limita a una inspección, si así lo creyere procedente el Juez.

Párrafo VI. Cuando en un inmueble objeto de saneamiento se han adjudicado parcialmente derechos reclamados y por el dispositivo de la sentencia se ha ordenado localizar posesiones, con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento, los derechos adjudicados de manera definitiva sólo pueden regularizarse mediante la presentación a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente, de los planos definitivos de manera individual para cada porción adjudicada.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Párrafo VII. En todos los casos las adjudicaciones de derechos deben referirse a parcelas debidamente determinadas e individualizadas mediante el correspondiente plano individual aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente.

Párrafo VIII. El cierre del proceso implica la cancelación de las designaciones catastrales otorgadas y no utilizadas.

CAPÍTULO IV

DEL REGISTRO COMPLEMENTARIO

Registro complementario

Artículo 26. **Registro Complementario es el documento físico o electrónico que acredita el estado jurídico de un inmueble.** Por cada unidad objeto de registro existente en el Registro de Títulos y por cada nueva unidad que se registre ya sea por saneamiento, por modificaciones parcelarias, deslinde o por constitución de condominios, se habilita un registro complementario donde constan los elementos y asientos detallados en el **artículo 95** del Reglamento General de Registros de Títulos.

Párrafo. Dentro de una misma designación catastral se deben habilitar tantos Registros Complementarios como constancias anotadas vigentes existan sobre la parcela. Dentro de un mismo inmueble afectado



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

al régimen de condominio se deben habilitar tantos Registros Complementarios como unidades funcionales existan en el régimen.

Organización de los registros complementarios

Artículo 27. Los registros complementarios se habilitan sobre la base del inmueble, no pudiendo haber más de un registro complementario por inmueble, sea soportado por un Certificado de Título o una Constancia Anotada. Se identifican con una matrícula que es única, la que a su vez permite su ubicación sin perjuicio de la existencia de índices de acceso por designación catastral u otra vía.

Habilitación de los registros complementarios

Artículo 28. A partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, toda nueva actuación solicitada sobre un inmueble, implica la habilitación del Registro Complementario, con la asignación del número de matrícula que lo identifique, el que debe ser incorporado obligatoriamente en todos los documentos que se emitan con relación al inmueble.

Párrafo I. La habilitación del Registro Complementario, implica que se hagan en el mismo todos los asientos de derechos reales accesorios, cargas y gravámenes vigentes sobre el inmueble a la fecha de habilitación.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Párrafo II. En los casos de actuaciones con Constancias Anotadas, se procede a una habilitación parcial del Registro Complementario de la parcela de origen o de la Constancia Anotada de origen según corresponda, donde solamente se completan los datos referidos a la parcela y los derechos que corresponden, se le asigna un número de matrícula, se hace referencia a la Constancia Anotada, la superficie que le corresponde y la matrícula que se le asigna.

Párrafo III. El Registro Complementario permanece vigente mientras no se produzcan modificaciones parcelarias del inmueble. Todas las actuaciones referidas al inmueble que no supongan una modificación parcelaria o una constitución de condominio, deben ser asentadas en el Registro Complementario, incluidas las transferencias de propiedad con identificación del Certificado de Título o la Constancia Anotada correspondiente.

Párrafo IV. No se considera modificación parcelaria, la variación de superficie por haber sido determinada la misma con mayor precisión mediante una actualización de mensura.

Subdivisión

Artículo 29. Cuando una parcela se subdivide o urbaniza, se habilitan tantos Registros Complementarios como parcelas resulten de la modificación parcelaria consignando en cada uno de ellos el inmueble origen.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Refundición

Artículo 30. Cuando dos o más parcelas se unifican para formar una nueva parcela, se habilita un nuevo Registro Complementario para la parcela resultante consignando los inmuebles que la originan.

Deslinde

Artículo 31. Cuando se hace el deslinde de un inmueble soportado por una Constancia Anotada, se habilita un nuevo Registro Complementario para la parcela resultante, consignando el inmueble de origen.

Constancias anotadas

Artículo 32. Cuando en virtud de las excepciones establecidas en este Reglamento, ingrese una Constancia Anotada para su registro, se procede de la siguiente forma:

- a) Por cada nueva Constancia Anotada emitida se habilita un Registro Complementario.
- b) Se habilita el Registro Complementario para la Constancia Anotada que sustenta los derechos sobre el resto del inmueble origen.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Actualización de mensura

Artículo 33. Cuando se hace una actualización de mensura de un inmueble, su asiento se hace en el mismo Registro Complementario del inmueble, correspondiendo habilitarlo sólo en caso que el mismo no estuviese habilitado previamente.

CAPITULO V

DISPOSICION FINAL

Vigencia de la presente resolución

Artículo 34. La presente resolución entrará en vigencia a partir del día dos (2) de abril del año dos mil siete (2007).

Jorge A. Subero Isa.

Rafael Luciano Pichardo

Eglys Margarita Esmurdoc

Hugo Álvarez Valencia

Juan Luperón Vásquez

Margarita A. Tavares

Enilda Reyes Pérez

Dulce María Rodríguez de Goris

Julio Aníbal Suárez

Víctor José Castellanos Estrella

Ana Rosa Bergés Dreyfous

Darío O. Fernández Espinal

Pedro Romero Confesor

José E. Hernández Machado

La presente resolución ha sido dada y firmada por los Jueces que figuran en su encabezamiento, el mismo día, mes y año en él expresados, lo que yo, Secretaria General, certifico.-