



 **JURISDICCION INMOBILIARIA**  
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

---

## **COMPENDIO DE LOS ACUERDOS DE LA MESA DE POLÍTICAS DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA**

---

Santo Domingo, República Dominicana

Actualizado a Octubre 2011

---



## ÍNDICE

---

### - A -

Abogados  
Acciones Posesorias  
Acreencias  
Acto de Levantamiento Parcelario  
Anotaciones Preventivas o Provisionales  
Agrimensor  
Acceso a Expedientes de Tribunales.

### - B -

Bloqueo Registral

### - C -

Cambio de Nombre  
Certificaciones  
Certificados de Títulos  
Citaciones  
Compañía  
Competencia territorial TJO  
Condominio  
Condominio en Fases  
Consolidación de Certificado de Títulos  
Constancias Anotadas  
Constitución al Régimen de Condominio  
Corrección de Error Material

### - D -

Declaratoria de Utilidad Pública  
Desafectación de Dominio Público  
Desglose  
Deslinde  
Deslinde con Actos de Transferencia  
Deslinde Parcial  
Desplazamiento en trabajos de subdivisión o urbanización parcelaria  
Domicilio  
Decisiones



	-E-
Expedientes Matrices.	
	- H -
Hipoteca Legal de la Mujer Casada	
	- I -
Inscripción de embargo	
Inscripción de Servidumbres de Paso	
Inspecciones	
	- L -
Libro Diario	
Litis sobre Derechos Registrados	
	- M -
Mejoras	
Modificación Régimen de Condominio	
	- N -
Notificaciones	
Notarios	
	-O-
Oposiciones	
	- P -
Planos	
Promesa de Venta	
Principio de Especialidad	
	- R -
Recepción	
Recurso de Apelación	
Registro Complementario	
Reglamento	
Remisión de Decisiones	
Resoluciones	
Recurso de Revisión por Causa de Fraude	
Refundición	
	- S -
Saneamiento	



Solicitud de Historiales

Subdivisión

**-T-**

Transferencia parcial

**- U-**

Unidades de Condominio.

Urbanización parcelaria

**- V -**

Venta Condicional

Venta de Parte Material de Inmuebles Indivisibles

Vicio Sustancial de Forma

Voto Fraccionado

## **POLÍTICAS**

### **Abogados:**

*Véase Deslinde.*

### **Acciones Posesorias:**

- Las acciones posesorias quedan dentro del derecho común, y será competencia de la jurisdicción inmobiliaria, toda vez que se inicie una mensura tendente a saneamiento. (15 de octubre de 2007).

### **Acreencias:**

*Véase Constitución al Régimen de Condominio.*

- Cuando un acreedor decida compartir su rango con uno o más acreedores, se anotará en el Registro Complementario. Cuando la inscripción de este acuerdo afecte a otros acreedores previamente inscritos, el Registrador requerirá la aquiescencia formal de éstos. (15 de octubre de 2007).

### **Acto de Levantamiento Parcelario:**

- En ningún caso el Registro de Títulos puede expedir un resto. Los tribunales, en los casos en que el acto de levantamiento parcelario no sea efectuado por la totalidad de la superficie, solicitarán un informe técnico a Mensura Catastrales, y en los casos en que exista un resto, se ordenará la realización de los trabajos de mensura por la totalidad de los terrenos involucrados en la medida. (27 de julio de 2007).

### **Anotaciones Preventivas o Provisionales:**

*Véase Promesa de Venta.*

- La anotación de un asiento de litis sobre derechos registrados, se hará de manera específica en la porción de parcela involucrada. (15 de octubre de 2007).

### **Agrimensor:**

- Queda a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, disponer lo relativo al procedimiento a seguir para cambio de agrimensor en cuanto a la presentación del plano definitivo.

### **Acceso a Expedientes de Tribunales:**

- La condición de parte no es el único requisito para tener acceso al expediente; las personas que tengan algún interés apreciable pueden acceder al contenido del expediente. El Tribunal establece la forma y condiciones de la publicidad. (12 de febrero de 2009).

### **Bloqueo Registral:**

*Véase Declaratoria de utilidad pública.*

*Véase Venta condicional.*

### **Cambio de Nombre:**

- Se acordó que el conocimiento de la solicitud de cambio de nombre de compañía es competencia de los Registros de Títulos, con la recepción de los documentos a tales fines. (27 de julio de 2007).

### **Certificaciones:**

*Véase Litis sobre derechos registrados.*

*Véase Inscripción de embargo.*

- Se acordó recibir las solicitudes de Certificaciones de todos los interesados hasta la implementación del Registro Complementario, en todos los Registros de Títulos a nivel nacional. (01 de mayo de 2007).
- Queda a cargo del secretario del tribunal la expedición de las certificaciones, bajo la supervisión del juez apoderado en los casos de jurisdicción original, y el juez presidente cuando se trate del Tribunal Superior de Tierras. (17 de Septiembre de 2007).
- Se acordó que es admisible la certificación con reserva de prioridad sobre actos a título gratuito, bajo la base del artículo 105 de la Ley 108-05, que nos dice: “A fin de garantizar un negocio jurídico sobre un inmueble registrado, el o los propietarios, los jueces, el Abogado del Estado, el Ministerio Público en ejercicio de sus funciones y todo poseedor de un derecho susceptible de ser registrado, pueden solicitar una certificación del estado jurídico del inmueble con reserva de prioridad. Dicha certificación tiene una vigencia de 15 días.” (15 de octubre de 2007).

- *Los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria expiden certificaciones sobre los asuntos de los cuales se encuentran apoderados. En tal sentido no expedirán certificaciones de no litigio. En todos los casos las solicitudes de certificación deben contener las informaciones siguientes:*
  1. *Número de expediente (si se conoce).*
  2. *Designación Catastral.*
  3. *Nombre de los propietarios (s).*
  4. *Datos de la parte interesada (persona física o moral).*
  5. *Cualquier otro dato de interés para el Tribunal. (19 de septiembre de 2008).*

### **Certificados de Títulos:**

*Véase Consolidación de Certificados de Títulos.*

*Véase Desglose.*

*Véase Domicilio.*

*Véase Mejoras.*

- *En el recuadro destinado a colocar la superficie en metros cuadrados en el Certificado de Títulos sobre unidades en condominio, el área a consignar será la sumatoria de los sectores propios de la unidad funcional.*

*En los casos en que se trate de un condominio amparado por una Constancia Anotada, traspasar la información de la superficie, tal y como figura en la Constancia Anotada. (15 de octubre de 2007).*
- *Se acordó que en el Certificado de Título no debe figurar la fecha de aprobación del plano que le sirve de base. (15 de octubre de 2007).*
- *La inscripción de los condominios constituidos bajo la Ley 1542, se realiza sobre el papel de seguridad identificado como constancia anotada. La Dirección Nacional de Registro de Títulos confeccionará un sello especial con la siguiente leyenda: “UNIDAD FUNCIONAL TRANSFERIBLE”. El sello se estampará en el dorso del papel. (23 de octubre del 2008).*
- *En ningún caso las solicitudes de transferencia, sin la previsión del certificado de título son ejecutables ante los Registrados de Títulos, salvo que las mismas sean dispuestas por los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (Política para revisión para la próxima mesa de políticas de la Jurisdicción Inmobiliaria). (2 de octubre del 2008).*

**Citaciones:**

*Véase Deslinde.*

**Compañía:**

*Véase Cambio de nombre.*

**Competencia territorial TJO:**

- La demarcación territorial a tomar en cuenta para determinar la competencia territorial de cada Tribunal de Jurisdicción Original es la que establece la Ley y el Reglamento de Tribunales. Conforme a las causas justificadas por la ley (Ej.: inhibición, recusación, entre otras) el Presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente, puede apoderar directamente a un TJO distinto al apoderado originalmente para conocer el expediente, siempre que se encuentre dentro de la jurisdicción del TST. (11 de octubre de 2011).

**Condominio:**

*Véase Certificado de Títulos.*

**Condominio en Fases:**

- De conformidad con el Art. 8 de la Ley 5038, procede la solicitud de modificación al condominio que persiga adicionar nuevas unidades funcionales, sin la necesidad de requerir la aprobación unánime de los integrantes del consorcio de propietarios, siempre que se haya establecido de manera expresa en el Reglamento del Condominio. La modificación del condominio sin el consentimiento unánime de los miembros del consorcio es posible siempre que la adición de nuevas unidades funcionales no afecte el porcentaje de copropiedad sobre el terreno y las áreas comunes, ni los votos en la asamblea de las unidades funcionales ya existentes. En ese tenor, siempre que así se haya establecido de manera expresa en el Reglamento, procede la modificación de una unidad funcional para fines de añadir nuevas unidades funcionales, por el propietario de la unidad funcional objeto de la modificación. (26 de julio de 2011).

**Consolidación de Certificado de Títulos:**

- Se acordó que se denomine Consolidación de Certificados de Títulos, al proceso tendente a unificar distintas porciones de terrenos amparadas en varias constancias anotadas, en la que la totalidad de las porciones pertenecen a un mismo titular. Siendo competencia de los Registradores de Títulos, la cancelación de las constancias anotadas y la expedición del nuevo certificado de título resultante de la consolidación del inmueble. (01 de mayo de 2007).



### **Constancias Anotadas:**

*Véase Actos de levantamiento parcelario.*

*Véase Transferencia parcial.*

*Véase Venta parcial.*

- Quedó establecido que cuando el tribunal ordena la cancelación de una Constancia Anotada, se refiere a todos los derechos amparados en ella, y se procederá a rebajar la totalidad. *(27 de julio de 2007).*
- Se acordó que serán expedidas las Constancias Anotadas sobre los contratos anteriores al cuatro (04) de abril del presente año, autorizándose a los Registros a expedir Constancias sobre los Títulos Matrices, siempre que dichos contratos hayan sido suscritos antes de la entrada en vigor del Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas. *(27 de julio de 2007).*
- En los casos en que se proceda, la coetilla de intransferibilidad debe consignarse conforme lo establece el artículo 14 de la Resolución 517-2007 de la Suprema corte de Justicia que aprueba el Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas. Se consignará en el frente de la Constancia Anotada y en el Registro Complementario. *(17 de septiembre de 2007).*

### **Constitución al Régimen de Condominio:**

- Se acordó que cuando se fuera a constituir el Régimen de Condominio sobre un inmueble afectado por alguna hipoteca o garantía, se requerirá que el propietario y el acreedor establezcan mediante un acto la forma y proporción en que será inscrita la hipoteca sobre las nuevas Unidades Funcionales resultantes de la Constitución del Régimen de Condominio. *(22 de junio de 2007).*

### **Corrección de Error Material:**

- Las solicitudes de corrección de error material así como las resoluciones sobre las mismas, no requieren de notificación a las partes aun cuando se trate de correcciones de error material sobre sentencias. *(2 de octubre del 2008).*
- Atendido al principio de economía procesal y razonabilidad, los jueces liquidadores son competentes para conocer de las solicitudes de corrección de error material sobre sus decisiones. *(19 de septiembre de 2008).*

- Los Tribunales son competentes para corregir los errores materiales relativos a Decisiones y Resoluciones. Los Registros son competentes para corregir los errores tipográficos en los Certificados de Títulos. Las Direcciones Regionales de Mesuras Catastrales son competentes para conocer de los errores materiales sobre las mensuras catastrales. En los casos de errores materiales cometidos fuera de los órganos de la jurisdicción, los Registros evaluarán el error, para determinar su competencia; en los casos que el Registro no sea competente, procederá a rechazar la solicitud, quedando habilitada a la competencia de los Tribunales de la Jurisdicción para su conocimiento. *(3 de abril de 2007).*

#### **Declaratoria de Utilidad Pública:**

- La simple declaratoria de utilidad pública no produce bloqueo registral, sino una anotación en el Registro Complementario. En caso de Propuesta formal de pago por parte del Estado no aceptada por el propietario, se produce el bloqueo registral. La propuesta debe de ser notificada al Registro de Títulos correspondiente. El texto estándar hará mención de que el bloqueo registral cesará con la culminación del proceso de expropiación. *(17 de septiembre de 2007).*

#### **Desafectación de Dominio Público:**

- De conformidad con el Art. 107 de la Ley No. 108-05, la desafectación de un inmueble de dominio público sólo procede cuando es declarada por Ley de forma expresa, y tiene como objeto incluir el bien inmueble en el dominio privado del Estado y por ende, ubicarlo dentro del comercio. La figura de la desafectación de un inmueble exige la creación de una actuación con el nombre de Mensura por Desafectación del Dominio Público, que permita, por medio de un procedimiento administrativo, determinar e individualizar el inmueble desafectado y registrarlo siempre a favor del Estado Dominicano o de la institución gubernamental que establezca la Ley de desafectación. La solicitud de mensura por desafectación depositada ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales tiene como requisitos de forma para su aprobación lo establecido en la Ley 108-05, sus Reglamentos y normas complementarias para la figura de la nueva mensura (Art. 154 RGMC). En vista de que la causa del derecho de esta figura es la propia Ley de desafectación, la aprobación de la Mensura por Desafectación se remitirá al Registro de Títulos correspondiente para la emisión del Certificado de Título. *(11 de octubre de 2011)*

### **Desglose:**

- En todos los casos en que se solicite el desglose sobre expedientes fallados, sobre los cuales no existe recurso alguno posible, corresponde al juez que dictó la sentencia expedir el autor para autorizar el desglose de los documentos que pueden ser objeto de la medida. *(27 de julio de 2007)*.
- Acordó que en los casos de expedientes fallados el mismo juez o tribunal que conoció del caso sea el que autorice el desglose. Y solo podrán desglosarse los duplicados de certificados de títulos. *(25 de mayo de 2007)*.

### **Deslinde:**

*Véase Constancia Anotada.*

*Véase Oposiciones.*

- En el proceso de deslinde, al igual que en el proceso de saneamiento, por analogía del artículo 130 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, el propietario no requiere del ministerio de abogado, salvo que el proceso técnica y jurídicamente se torne litigioso, según el artículo 20, párrafo II, de la citada ley. El propietario sólo podrá delegar su representación a un abogado.  
En los demás procesos, el ministerio de abogado es requerido en las instancias judiciales, tal y como lo establece la Ley 91, que instituye el Colegio de Abogados, (artículos 17 y 18). *(18 de abril de 2008)*.
- Las citaciones para audiencia y la notificación de la sentencia que pone término al proceso de deslinde, deben ser realizadas vía acto de alguacil a las personas que fueron identificadas como colindantes en el proceso de la mensura para el deslinde. *(18 de abril de 2008)*.

### **Deslindes con Actos de Transferencia:**

- Caso en que la Constancia Anotada del vendedor tiene una nota de intransferibilidad: El deslinde amparado en acto de transferencia de conformidad con el Art. 10 Párr. I de la Resolución 355-2009 procede siempre que la fecha del acto de transferencia sea anterior al 23 de marzo de 2009. *(4 de octubre de 2010)*.
- Caso del Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL) como continuador jurídico de la Dirección General de Telecomunicaciones: En el caso del INDOTEL, procede

el deslinde amparado en actos de transferencia de fecha posterior al 23 de marzo de 2009 en virtud de que la causa de la transferencia se origina en el Art. 116 Párr. II de la Ley 153-98, que dispone que el patrimonio de la Dirección General de Telecomunicaciones pasa de forma íntegra al INDOTEL a partir de la promulgación de la misma. (4 de octubre de 2010).

- Previsiones para deslindes del resto: La Dirección Regional de Mensuras Catastrales tiene la responsabilidad de evitar que la diferencia de superficie entre la Constancia Anotada y las parcelas resultantes de los trabajos excluya porciones transferidas mediante actos no objeto de registro. En estos casos, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente exigirá la presentación de una Declaración Jurada del propietario en la cual haga constar que la diferencia es exclusivamente del dominio público. (4 de octubre de 2010).
- En todos los casos de transferencia cuyo adquirente haya fallecido, previo al deslinde de los derechos registrados de que se trate, la parte interesada, debe agotar el procedimiento de determinación de herederos ante el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente, partición y transferencia en relación con los derechos dejados por el difunto. (19 de abril de 2010).

#### **Deslinde Parcial:**

*Véase Acto de levantamiento parcelario.*

#### **Desplazamiento en trabajos de subdivisión o urbanización parcelaria:**

- Para los casos de las parcelas cuyos trabajos de mensuras fueron aprobados con errores de desplazamiento razonable, se acuerda permitir al agrimensor realizar el depósito de nuevos planos con la corrección del error correspondiente y la modificación de la planilla de coordenadas, siempre y cuando dicho desplazamiento no afecte la superficie, los colindantes ni el polígono que fue aprobado originalmente. Las parcelas objeto de la corrección mantendrán la designación posicional asignada originalmente. La DRMC velará porque la aplicación de este acuerdo no genere un riesgo de duplicidad de la designación catastral posicional. Los planos corregidos serán publicitados en el SIRCEA y no generarán la emisión de un nuevo Certificado de Título. La aplicación de este procedimiento sólo es posible cuando el trabajo técnico objeto de la corrección fuere realizado utilizando métodos de medición de alta precisión (precisión al centímetro). (11 de octubre de 2011).

### **Domicilio:**

- La información del domicilio de los propietarios constará en el Archivo Central para cualquier solicitud. En el Certificado de Títulos se consignará la ciudad o lugar y la provincia correspondiente al domicilio. *(17 de septiembre de 2007).*

### **Decisiones:**

- Las decisiones enviadas al Registro de Título deberán estar debidamente firmadas en original por los jueces del Tribunal competente y debidamente certificadas por el Secretario del Tribunal. Cuando se trate de decisiones ya emitidas por jueces que no permanecen en sus cargos, sólo se exigirá que esté debidamente certificada por el Secretario del Tribunal. *(2 de Octubre del 2008).*

### **Expedientes Matrices:**

- El artículo 128 de la Ley 108-05, es aplicable en el caso de los expedientes matrices en los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, quedando facultadas las partes para iniciar los procesos de regularización parcelaria, siguiendo el procedimiento de la nueva normativa. En estos casos la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, al remitir el expediente conocido con la nueva normativa al Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente, informara si existe un plano previamente aprobado a los fines de que sea ventilado en el mismo proceso. Los tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria, deberán remitir una copia de las resoluciones de caducidad pertinente a la Dirección General de Mensuras Catastrales correspondiente. *(2 de octubre del 2008).*

### **Hipoteca Legal de la Mujer Casada:**

- Se acordó que la doble factura de inscripción de hipoteca legal de la mujer casada, no requiere de la legalización de las firmas de la solicitante para la recepción. *(27 de julio de 2007).*

### **Inscripción de Embargo:**

- Al momento de la inscripción de un embargo inmobiliario se expedirá una certificación de inscripción del proceso de embargo, indicando además el estatus jurídico del inmueble. *(15 de octubre de 2007).*

### **Inscripción de Servidumbres de Paso:**

- Las servidumbres legales y judiciales procede su inscripción de conformidad del artículo 181 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, sobre la parcela madre de la que son copropietarios de constancias anotadas en el caso de la inscripción no se cumple con los requisitos del artículo de dicho Reglamento. *(2 de octubre del 2008).*

### **Inspecciones:**

- En cuanto a la ponderación del artículo 108, párrafo segundo de la Ley 108-05 y del artículo 33 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, la Mesa de Políticas se acoge al criterio expuesto en el párrafo tercero del artículo 33 del Reglamento General de Mensura Catastrales. *(19 de diciembre de 2007).*

### **Libro Diario:**

- Aprobó el nuevo formato del Libro Diario del Registro de Títulos, incorporando una casilla para el rechazo de la documentación la cual debe ser firmada para su validez. *(25 de mayo de 2007).*

### **Litis sobre Derechos Registrados:**

*Véase Anotaciones preventivas.*

*Véase Recepción.*

- Se acordó que los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria darán ingreso a las demandas introductivas de las litis de derechos registrados, sin exigir el depósito de Certificaciones del estatus jurídico de los Inmueble. *(01 de mayo de 2007)*
- Se estableció que las Litis sobre Derechos Registrados serán admisible cuando el demandante notifica al demandado el acto introductivo de la demanda antes del depósito de la misma por ante la Secretaría del Tribunal. *(22 de junio de 2007).*
- Procede darle curso a la constitución del régimen de condominio sobre la parcela objeto de la Litis, debiendo anotarse sobre todas las unidades funcionales la correspondiente anotación de la Litis. *(23 de octubre de 2008).*
- La sentencia de adjudicación no purga la anotación existente de una Litis sobre Derechos Registrados. El Registrador de Títulos correspondiente informará al tribunal apoderado de la Litis sobre la ejecución de la adjudicación del inmueble. *(23 de octubre de 2008).*

### **Mejoras:**

- El propietario de un inmueble puede solicitar por ante el tribunal que ordene al Registro Títulos hacer constar en el Certificado de Títulos las mejoras permanentes de su propiedad levantadas sobre el terreno. La solicitud deberá ir acompañada de una actualización de mensuras, debidamente aprobado por la Dirección Regional de Mensura Catastrales Correspondiente.

Cuando se produce una transferencia, las mejoras permanentes que figuran en el Certificado de Títulos se hacen constar en el Registro Complementario. En este caso, el propietario de las mejoras permanentes, siempre que a la vez sea propietario del Inmueble, puede solicitar que las mismas sean consignadas en el Certificado de Títulos, previa actualización de la mensura. (17 de septiembre de 2007).

### **Modificación Régimen de Condominio:**

*Véase Condominio en Fases.*

- Incluir en el proyecto de Reglamento General de Mensuras Catastrales (actual artículo 208 del RGMC), la facultad de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales para establecer vía disposición administrativa los requisitos para solicitar la modificación de condominios aprobados bajo la Ley 1542, cuando esta implique cambios en la configuración física de los mismos. (16 de abril de 2009).
- Para la modificación de los regímenes de condominios constituidos conforme a la Ley 1542, declina a cada Comité Técnico la elaboración del procedimiento a seguir (Comité de Mensuras Catastrales). (2 de octubre del 2008).

### **Notificaciones:**

*Véase Deslinde.*

*Véase Litis sobre derechos registrados.*

*Véase Remisión de decisiones.*

- En un proceso de naturaleza administrativa, iniciado mediante la Ley 1542, sobre el cual no existe ningún tipo de contestación, el juez de Jurisdicción Original apoderado, debe indicar al secretario que se trata de un expediente de naturaleza administrativa, y que por ende no amerita ser notificado.

En los expedientes en proceso de liquidación de la Ley 1542, el juez, en el dispositivo de su decisión, indicará si se trata de un expediente de naturaleza precisa si amerita o no ser notificada la sentencia. *(15 de octubre de 2007)*.

- Cuando el acto introductorio de la demanda es notificado con anterioridad al depósito de la misma, en la Secretaría del tribunal, se aplica el plazo de la octava franca contenido en el artículo 30 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario. *(15 de octubre de 2007)*.

#### **Notarios:**

- Los actos realizados con anterioridad a la fecha 24 de febrero del 2005, no requieren de la colocación del número de colegiatura del notario para ser admitidos por los Registros de Títulos. *(23 de octubre del 2008)*.

#### **Oposiciones:**

- Las oposiciones interpuestas sobre los procedimientos de deslinde sometidos con la Ley 1542, deberán tratarse como una nueva instancia y por ende deberán conocerse con la ley 108-05. *(22 de Junio de 2007)*.

#### **Planos:**

*Véase Certificado de Títulos*

- En caso de planos aprobados por la Dirección General de Mensuras Catastrales de urbanización, subdivisión, sobre proyectos desarrollados por entidades estatales, al amparo de la Ley 1542 y pendientes de aprobación por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria:

Se designará un equipo de trabajo que realizará una investigación de todas las resoluciones que autorizan trabajos de subdivisión a favor de instituciones del Estado del sector de promoción de viviendas, a los fines de elaborar un inventario de aquellas parcelas resultantes que carezcan de certificados de títulos y proceder a la emisión de los mismos.

Este equipo investigador será mixto, con personal del Registro de Títulos y de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, a los fines de determinar la situación de la totalidad de planos individuales definitivos en cuanto a su aprobación y registro.

Pasos a seguir:



1. La institución de que se trate solicita formalmente al Registro de Títulos la ejecución masiva de las resoluciones no objeto de registro.
2. El equipo contrastará los datos relativos a las resoluciones de autorización emitidas y los planos aprobados.
3. Investigar a través del SIRCEA para identificar los planos de parcelas resultantes y realizar inventario de aquellas que no han sido registradas.
  - a. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente para el caso de aquellos trabajos de subdivisión aprobados técnicamente por la antigua Dirección General de Mensuras Catastrales pero que no fueron aprobados por el Tribunal Superior de Tierras, remitirá al Registro de Títulos el expediente técnico correspondiente debidamente depurado y aprobado técnicamente.
4. Una vez obtenido el inventario total de designaciones catastrales, el Registro de Títulos verificará cuáles han sido objeto de registro.
5. El Registro de Títulos emitirá los originales de los certificados de títulos correspondientes a favor de la institución estatal propietaria.

La Jurisdicción Inmobiliaria procederá a publicar en un periódico de circulación nacional las designaciones catastrales emitidas y los sectores en los cuales se encuentran ubicados los solares. (4 de octubre de 2010).

#### **Promesa de Venta:**

- Las opciones de compra, las promesas de venta, así como otras actuaciones afines, producirán una anotación en el Registro Complementario del inmueble.  
Requisitos: contrato debidamente legalizado, instancia motivada, pago de los impuestos, Certificación del Estatus Jurídico del Inmueble. (17 de septiembre de 2007).

#### **Principio de Especialidad:**

- Aplican las disposiciones del artículo 56 del Reglamento General de Registros de Títulos y por derivación, lo previsto en el artículo 106 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, en los casos de las sentencias dictadas por los Tribunales Ordinarios, que no cumplen con el principio de especialidad. (16 de abril de 2009).

### **Recepción:**

- Se acordó que para la recepción de un expediente no será necesario que el tipo de demanda sea enunciada en el encabezado de la instancia, por lo que la Secretaría deberá revisar la instancia y verificar que el solicitante somete adecuadamente su procedimiento. *(22 de Junio de 2007).*

### **Recurso de Apelación:**

- El pronunciamiento sobre la regularidad o no del recurso de apelación es competencia del Tribunal Superior de Tierras correspondiente.

La remisión del recurso de apelación debe producirse una vez haya sido depositada la notificación del recurso, en el plazo de los 10 días a partir de su interposición. Pasados los diez días y sin demora, la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original lo remitirá al Tribunal Superior de Tierras.

El Tribunal Superior de Tierras fijará audiencia para conocer del recurso de apelación, una vez la parte interesada haya depositado la solicitud de fijación de audiencia. Queda a cargo de la parte más diligente la citación correspondiente a su contraparte.

Mientras no intervenga una solicitud o actuación procesal, corre el plazo de la perención de instancia. *(18 de abril de 2008).*

- El Recurso de Apelación contra una ordenanza en Referimiento, debe interponerse por ante la Secretaría de Tribunal Jurisdicción Original que dictó dicha ordenanza, y lo conoce una terna del Tribunal Superior de Tierras. Si en el curso de la apelación de la ordenanza, cualquiera de las partes solicita una medida urgente, dicha solicitud la conocerá el Presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente, en atribuciones de Referimiento, el cual tiene los poderes concedidos en los artículos 140 y 141 de la Ley 834 de 1978. *(19 de diciembre de 2007).*
- No es necesaria la presentación de una copia certificada de la sentencia de primer grado para interponer el Recurso de Apelación, puesto que se deposita por ante el mismo órgano que dictó la sentencia. *(19 de diciembre de 2007).*
- La persona encargada de remitir el expediente al Archivo Activo correspondiente, en el caso de que no haya depositado el acto de notificación de la sentencia, es el Secretario General, previa consulta del Juez Presidente del Tribunal Superior de Tierras correspondiente. *(19 de diciembre de 2007).*

### **Registro Complementario:**

Véase *Acreencias*.

Véase *Declaratoria de utilidad pública*.

Véase *Certificado de Títulos*.

Véase *Constancias Anotadas*.

Véase *Mejoras*.

Véase *Promesa de Venta*.

### **Reglamento:**

- Se aprobó el borrador del Reglamento de Protocolo y Libros de la Jurisdicción Inmobiliaria. (01 de mayo de 2007).

### **Remisión de Decisiones:**

- Se acordó que se realizará una jornada de capacitación con las secretarías de los TST y TJO, a los fines de darle instrucciones acerca de la remisión de las decisiones a los órganos de la Jurisdicción, lo cual sólo podrán realizar cuando reciban la constancia de la notificación de las mismas y haya transcurrido el plazo para la interposición de los recursos. (25 de mayo de 2007).
- Se acordó que las resoluciones administrativas aprobatorias se remitan inmediatamente a los registros, con excepción de las decisiones, sin necesidad de esperar que transcurran los plazos para interposición de los recursos que correspondan. (22 de junio de 2007).

### **Recurso de Revisión por Causa de Fraude:**

- De conformidad con las disposiciones del artículo 199 del reglamento de tribunales es obligatoria la notificación al Abogado del Estado del recurso de Revisión por Causa de Fraude. Su no comparecencia no es obstáculo para la instrucción del proceso. (2 de octubre del 2008).

### **Refundición y Subdivisión:**

- En los casos en que al amparo de la Ley 1542 de Registro de Tierras, del 11 de octubre de 1947, se hayan practicado actos de levantamientos parcelarios y sobre los mismos el Tribunal Superior de Tierras haya autorizado la presentación y ejecución de trabajos de

subdivisión parcial, y en la actualidad queden derechos dentro de la parcela que dio origen a los trabajos, sin subdividir, el beneficiario procederá a solicitar su expedición por ante el Registrador de Títulos correspondiente, siguiendo las siguientes reglas:

- a. Instancia motivada justificando la solicitud.
- b. Copia certificada de las resoluciones del Tribunal Superior Tierras que pretende hacer valer.
- c. Copia de los planos de las parcelas objeto del levantamiento parcelario.

El Registro de Títulos evaluará los méritos de la solicitud, procediendo a calificar el requerimiento. En los casos que procedan, se expedirá la constancia anotada de los derechos vigentes dentro de la parcela, con la coetilla de intransferible.

En los casos en que no exista plano individual de la parcela que dio origen a los trabajos de subdivisión parcial, el registro procederá a comunicar esta situación a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, a fines de comprobar el área otorgada al inmueble objeto de la medida.

Una vez comprobada la inexistencia del plano y la información remitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, el Registro procederá a expedir el correspondiente Certificado de Título original de la parcela y a rebajar las subdivisiones parciales que fueron aprobadas, y expedir la constancia anotada intransferible, por el resto de la parcela a favor del beneficiario. (22 de marzo de 2010).

#### **Saneamiento:**

*Véase Deslinde.*

- En materia de saneamiento no hay medio de prueba de carácter obligatorio o imprescindible, salvo el caso del informativo testimonial. (18 de abril de 2008).
- En materia de saneamiento, las audiencias son ordenadas de oficio por el tribunal correspondiente. En los demás casos, la primera audiencia será fijada a requerimiento de la parte más diligente, quien es responsable de la citación.

En todos los casos, la audiencia es fijada por el secretario que tenga a su cargo el despacho judicial. (18 de abril de 2008).

- Se acordó que la Dirección de Carrera Judicial remitirá a los jueces de la jurisdicción un inventario de los ministeriales existentes dentro de sus demarcaciones a los fines de que los Tribunales de Jurisdicción Original comisionen a los mismos para la realización de las

de las notificaciones establecidas en el Proceso de Saneamiento consignado en el artículo 26. (25 de mayo de 2007).

- En relación al Decreto de Registro en el proceso de Liquidación de los Expedientes de la Ley 1542, se acordó que la decisión que ordena el saneamiento del inmueble, será comunicada por los jueces de Jurisdicción Original a la Dirección Regional de Mensura Catastrales a los fines de que se remitan al tribunal los planos definitivos. Recibidos los planos definitivos, procede el envío al Registro de Títulos correspondiente para su ejecución. (25 de mayo de 2007).
- Cuando el plano definitivo se presente acompañado de una copia certificada de la sentencia de adjudicación, y de la certificación que da constancia de que la misma es firme, siempre que se compruebe que no existen diferencias relevantes entre el plano definitivo y el inmueble adjudicado en la sentencia, la DRMC correspondiente procede a remitir el plano definitivo aprobado al RT correspondiente para fines del primer registro. En los casos de planos definitivos ya aprobados por la DRMC y que se encuentran en los TJO sin que hayan sido remitidos al RT para el primer registro, procede el desistimiento del procedimiento en el TJO a los fines de acogerse a la alternativa contenida en el presente acuerdo. (10 de octubre de 2011).
- En todos los casos debe ser notificada la decisión del saneamiento al Estado Dominicano en la persona del Abogado del Estado correspondiente, aunque sólo haya un reclamante. (15 de octubre de 2007).

#### **Solicitud de Historiales:**

- Solicitudes de historiales sobre parcelas con múltiples porciones de terrenos donde no se especifica el titular del derecho. En base al principio de especialidad, las solicitudes de historiales de parcelas, deberán contener la indicación del nombre del propietario del que se tenga interés saber. (22 de marzo de 2010).

#### **Subdivisión:**

*Véase Desplazamiento en trabajos de subdivisión o urbanización parcelaria.*

#### **Transferencia Parcial:**

- En el caso de una transferencia parcial contenida en un acto fechado con anterioridad al 23 de marzo de 2009, que se pretenda ejecutar con posterioridad a que se haya

efectuado la cancelación del resto del propietario que originó la misma, procede el siguiente trámite:

1. El beneficiario de la transferencia parcial, al obtener del Registro de Títulos correspondiente la respuesta negativa a la solicitud de certificación del estado jurídico de los derechos de su causante/transferente, debe iniciar un procedimiento judicial a los fines de que su causante le ponga en condiciones de transferir.
2. El proceso judicial debe permitir constatar las circunstancias en las que ocurrió la cancelación del resto, particularmente lo relativo a la existencia o no de derechos renunciados por el causante, a propósito de la prohibición de efectuar deslindes parciales.
3. También en el marco del proceso judicial y como medida de instrucción del proceso, el beneficiario de la transferencia parcial puede solicitar al Juez apoderado que autorice a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente a recibir trabajos técnicos de deslinde tendentes a determinar e individualizar el inmueble objeto de la transferencia. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente deberá remitir al Tribunal apoderado la documentación correspondiente una vez aprobados los trabajos técnicos.
4. La sentencia que culmina el proceso judicial ordena la inscripción de los derechos correspondientes y señala las parcelas resultantes. (26 de julio de 2011).

#### **Unidades de Condominio:**

- En aquellos casos que bajo la Ley 1542 se crearon condominios de hecho, y que por ende la superficie de la unidad funcional es igual a la superficie de la parcela o porción de parcela sobre la cual está edificado el condominio de hecho, el derecho de propiedad del titular equivale a una copropiedad indeterminada sobre la totalidad de la parcela, la determinación del porcentaje en copropiedad dependerá del derecho que sobre unidad funcional posee el titular.

En casos de una operación inmobiliaria el registro de títulos ejecutara el procedimiento en las mismas condiciones en que se encuentren el derecho registrado haciendo constar que se trata de una situación de copropiedad basada en los derechos registrados sobre la unidad funcional de que se trate. (5 de febrero de 2009).

### **Urbanización parcelaria:**

*Véase Desplazamiento en trabajos de subdivisión o urbanización parcelaria.*

### **Venta Condicional:**

- La venta condicional produce bloqueo registral, siempre que se haya pactado de conformidad con las disposiciones de la Ley 596 del año 1941 sobre Sistemas de Ventas Condicionadas de Inmuebles. *(17 de septiembre de 2007).*
- La interpretación combinada del artículo 18 de la Ley 596 de 1941 y el artículo 29 de la Ley 108-05, sugiere que los conflictos que puedan surgir con motivo de contratos de venta condicional de inmuebles registrados, son de la competencia del Tribunal de Jurisdicción Original de conformidad con el procedimiento de Litis sobre Terrenos Registrados establecido en la Ley 108-05. *(23 de octubre del 2008).*

### **Venta de Parte Material de Inmuebles Indivisibles:**

- No es posible la venta en partes materiales de inmuebles indivisibles. Para los casos existentes, sólo se admitirá por única y última vez el registro de estos derechos. Los copropietarios deben depositar los títulos de parte material, para que el Registrador proceda a convertir esa parte material del inmueble en la participación porcentual que le corresponda a cada propietario. Esto debe estar precedido de un acuerdo de participación entre los copropietarios a estos fines. *(15 de octubre de 2007).*

### **Voto Fraccionado:**

- En la presentación del Reglamento de Condominio, no se admite el otorgamiento de votos fraccionados, los votos deben corresponder a números enteros. *(22 de marzo de 2010).*

### **Vicio Sustancial de Forma:**

- La solicitud de corrección por vicio sustancial de forma remitida por el Registro de Títulos, debe ser clara, precisa y estar debidamente motivada de conformidad con el artículo 53 del Reglamento General de Registro de Títulos. La decisión de la Jurisdicción Inmobiliaria se adoptará mediante resolución que imparta instrucciones al Registrador de Títulos a los fines de realizar la ejecución de que se trate. *(19 de abril de 2010).*