



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde

Resolución núm. _____, del ___ de _____ del año 20____, que establece el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde.

Dios, Patria y Libertad
República Dominicana

En nombre de la República, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia dicta, en Cámara de Consejo, la siguiente resolución:

Vista la Constitución de la República;

Vista la ley núm. 821 de Organización Judicial y sus modificaciones, de 21 de noviembre de 1927;

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

Vista la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, modificada por la ley núm. 51-07, de 23 de abril de 2007, y sus reglamentos.

Visto el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 517-2007, de 22 de marzo de 2007, modificado por Resolución núm. 1737, el 12 de julio de 2007;



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Visto el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 3642-2016, el 15 de diciembre de 2016.

Considerando, que el derecho de propiedad es un derecho fundamental, protegido en el Art. 51 de nuestra Constitución, que no puede ser desconocido;

Considerando, que el artículo 129 de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, establece la prohibición de expedición de constancias, constancias anotadas o cartas constancias a partir de su entrada en vigencia, a excepción de aquellas emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio;

Considerando, que históricamente el deslinde ha sido el principal procedimiento utilizado para individualizar y determinar una porción de parcela sustentada en una Constancia Anotada;

Considerando, que el artículo 130 de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, considera el deslinde como un proceso contradictorio y atribuye competencia para su conocimiento y fallo al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente;

Considerando, que el artículo 130 de la ley núm. 108-05 de Registro



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, establece en su parte final que, el derecho avalado en Constancia Anotada, ya establecido irrevocablemente, no será desconocido por causa alguna;

Considerando, que buscando dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 130 de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, a fin de no desconocer derechos amparados en constancias anotadas, y a sabiendas de que fruto de procesos de deslinde y regularizaciones parcelarias no siempre se tenía o se tiene la ocupación material de la totalidad de la porción de parcela, lo cual no implica su inexistencia, pudiendo haber existido obstáculos jurídicos y técnicos en el momento de la ejecución de los trabajos de mensura;

Considerando, que las reformas llevadas a cabo con la puesta en vigencia de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, procuran agilizar y efficientizar los procesos por ante la jurisdicción inmobiliaria, mejorando las operaciones, negocios legales y el crédito territorial sobre los bienes inmuebles;

Considerando, a que uno de los grandes desafíos del sistema inmobiliario dominicano lo constituye el control y reducción de las constancias anotadas y la determinación de los derechos en ellas contenidos, mediante procedimientos sencillos, sin menoscabo de las debidas garantías y la seguridad jurídica;

Considerando, a que en determinadas circunstancias no existe contradicción en relación con la ubicación de los derechos sustentados en constancias anotadas, por lo



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

que no es necesario judicializar el proceso para definir e individualizar los límites y ubicación de las porciones de parcela, pudiéndose cumplir con el principio de especialidad en relación con el objeto, mediante un procedimiento administrativo que permita su regularización;

Considerando, que resulta necesario establecer requisitos de publicidad eficientes, que aseguren el efectivo conocimiento y transparencia del proceso;

Considerando, que el Principio VI y el artículo 122 de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, facultan a la Suprema Corte de Justicia a dictar los reglamentos y normas complementarias requeridas para la aplicación y desarrollo de las previsiones contenidas en dicha ley;

Considerando, que el artículo 130 de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, faculta a la Suprema Corte de Justicia a regular por la vía reglamentaria la depuración de los derechos amparados en constancias anotadas, lo que no implica el desconocimiento de los derechos amparados por estas, ni de las ya existentes.

Considerando, que el artículo 130 de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, establece que la Suprema Corte de Justicia regulará, por vía reglamentaria, la aplicación de las características y principios del proceso de saneamiento para depurar los derechos amparados en constancias anotadas;



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Por tales motivos,

LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

En uso de sus facultades legales

RESUELVE:

PRIMERO: Dicta el presente Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, que dice de la manera siguiente:

REGLAMENTO PARA LA REGULARIZACIÓN PARCELARIA Y EL DESLINDE

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Denominación. El presente reglamento se denomina Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, el cual se aplica en todo el territorio de la República Dominicana y complementa a la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, al Reglamento de General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, al Reglamento General de Registros de Títulos, al Reglamento General de Mensuras Catastrales y al Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Artículo 2. Objeto. Este reglamento tiene por objeto establecer mecanismos ágiles y seguros que permitan la ubicación, determinación e individualización de las porciones de parcela sustentadas en constancias anotadas.

Artículo 3. Órganos de Aplicación. Los órganos de aplicación del presente reglamento son: los tribunales superiores de tierras, los tribunales de jurisdicción original, la Dirección Nacional de Registro de Títulos, los registros de títulos, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y las direcciones regionales de mensuras catastrales.

Artículo 4. Principios Generales. Se considera como inmueble registrado, toda porción determinada de superficie terrestre sobre la que existe un derecho de propiedad debidamente registrado en el Registro de Títulos correspondiente, sustentado en una Constancia Anotada.

Párrafo I. Se entiende por porción de parcela, la que está expresada en unidades de superficie.

Párrafo II. Cuando los derechos sobre un inmueble están expresados en términos de porcentaje o de proporción, procede la partición total del mismo, no así el deslinde ni la regularización parcelaria.

Párrafo III. Se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, independientemente de que los derechos sobre un inmueble se



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

encuentren consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas.

Párrafo IV. Para los procesos de regularización parcelaria y deslindes sustentados en actos de transferencia, estos se realizan de manera completa y en un único acto, no pudiendo quedar en el mismo resto sin regularizar o deslindar.

Párrafo V. No procede el deslinde ni la regularización parcelaria, cuando la Constancia Anotada sustente un derecho de propiedad sobre una unidad de condominio.

CAPÍTULO II. DE LA REGULARIZACIÓN PARCELARIA

Artículo 5. Definición. Condiciones esenciales. La regularización parcelaria es el acto de levantamiento parcelario por medio del cual los titulares de constancias anotadas cuyos derechos no son objetados, y que tienen la posesión material de forma pacífica del terreno, individualizan una o varias de sus porciones de parcelas por la vía administrativa.

Párrafo I. Este procedimiento se aplica siempre que no existan conflictos de derechos sobre las porciones de parcela y no se presenten objeciones por parte de los demás titulares de constancias anotadas o colindantes dentro del ámbito de la parcela a regularizar, estando claramente consignada la extensión superficial en el asiento registral y los límites de la posesión material manifiestamente establecidos.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Párrafo II. En caso de que, los derechos de una persona estén sustentados en un acto de transferencia de derechos amparados en una Constancia Anotada, se admite utilizar la figura de la regularización parcelaria si se cumple con los requisitos previamente definidos, y siempre que sea comunicado por el agrimensor autorizado, o notificado por acto de alguacil a solicitud de este, al titular registral que transfiere los derechos, el resultado de los trabajos de mensura, quien en caso de desacuerdo puede objetar el mismo. Este acto de transferencia debe cumplir con los requisitos de fondo y forma establecidos por el Reglamento General de Registro de Títulos y con las leyes y normativas vigentes, y debe depositarse conjuntamente con toda la documentación en original requerida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos para la ejecución de una transferencia.

Párrafo III. En caso de regularización parcelaria fundamentada en un acto de transferencia, para que la misma proceda, la comunicación al causante debe ser realizada en su persona o domicilio, sea por el agrimensor autorizado o vía de acto de alguacil a solicitud de este, pero nunca a domicilio desconocido, a fin de asegurar la toma de conocimiento del resultado del trabajo de mensura.

Párrafo IV. En caso de que, el causante del derecho se oponga u objete el resultado de los trabajos de mensura realizados, no aplica la regularización parcelaria, por existir un conflicto de derecho, y los trabajos presentados por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales deben ser rechazados.

Párrafo V. En los casos de regularización parcelaria fundamentado en actos de transferencia en los que existan diferencias de áreas, entre la extensión superficial



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

consignada en dicho acto y la parcela resultante, los registros de títulos rebajan la superficie definida en el acto de transferencia.

Párrafo VI. En caso de transferencias sucesivas fundamentadas en distintos actos, las mismas deben ser sobre la totalidad de la porción de parcela objeto del primer acto, para que pueda proceder la regularización parcelaria.

Párrafo VII. La regularización parcelaria puede ser sometida conjuntamente con otras operaciones técnicas, incluyendo modificaciones parcelarias y división para constitución de condominios.

Párrafo VIII. En caso de que haya titulares o beneficiarios de derechos reales, cargas o gravámenes inscritos sobre la porción de parcela a regularizar se les debe comunicar el proceso, sea el agrimensor autorizado o por acto de alguacil competente. Dichos derechos reales, cargas o gravámenes recaerán en su integralidad sobre todos los inmuebles resultantes, a menos que las partes involucradas acuerden algo diferente.

Párrafo XII. La regularización parcelaria no aplica en caso de porciones de parcela que se encuentren en áreas protegidas y zona de amortiguamiento, ni donde existan servidumbres de orden público (tales como líneas de transmisión eléctrica, gasoductos, entre otros), ni en caso de particiones y determinaciones de herederos, ni cuando los colindantes sean desconocidos o cuando existan multiplicidad de colindantes que no son posibles de individualizar.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Artículo 6. De las condiciones particulares de publicidad. Con la finalidad de garantizar una mayor publicidad del proceso técnico de la regularización parcelaria, es necesario que este cumpla con las condiciones de publicidad siguientes:

a) Comunicación, por escrito con acuse de recibo, realizada por el agrimensor autorizado, o notificación vía alguacil competente a requerimiento de este, a los colindantes, a los titulares de derechos reales principales o accesorios, beneficiarios de anotaciones y medidas provisionales, al causante del derecho en caso de regularización parcelaria a partir de un acto de transferencia, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales; indicando la fecha, hora y lugar de inicio de los trabajos de campo, con por lo menos ocho (8) días francos de anticipación a la fecha de inicio de los mismos; la comunicación la hace directamente el agrimensor, o el alguacil a solicitud de este, por escrito en el lugar o en el domicilio de las personas citadas con las previsiones siguientes:

- 1) Entrega del original de la comunicación o notificación al colindante, titulares de derechos y demás partes interesadas en la parcela, quién firma la copia como constancia de recibo;
- 2) Cuando algunas de las partes se nieguen a recibir la comunicación o notificación, o a firmar el acuse de recibo, o no estuviere presente, o no se conociere el nombre, o éste se niega a darlo, se deja constar dicha situación en la copia de la comunicación o notificación, indicando dónde fue dejada;



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

- 3) En caso de colindancia con dominio privado del Estado, la comunicación o notificación se realiza a la entidad u órgano correspondiente, cuyo representante ejerce la calidad de colindante. En caso de colindancia con el dominio público, se debe comunicar o notificar al organismo que ejerce la función de control sobre el mismo.
- b) Fijación de un aviso en el terreno, el cual debe colocarse a partir de la autorización de los trabajos de mensura, antes de la realización de los trabajos y el cual debe permanecer hasta tanto haya concluido la etapa registral del proceso, con las siguientes características:
- 1) Estar sobre el límite de la porción de parcela y visible desde la vía de acceso.
 - 2) Debe contener los siguientes datos: designación catastral de la parcela, número de expediente, nombres y apellidos del propietario, nombres y apellidos del agrimensor, número de CODIA, teléfono y correo electrónico del agrimensor.
 - 3) Contener la siguiente leyenda:
"AVISO: Este inmueble está siendo objeto de un proceso de regularización parcelaria. Para cualquier información o reclamación dirigirse a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes."



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

c) Publicación en un periódico de circulación nacional y en uno de circulación regional o local, si existiere, que debe ser realizada por lo menos ocho (8) días francos antes del inicio de los trabajos de campo, indicando la fecha, hora y lugar de los trabajos, la designación catastral de la parcela, nombres y apellidos del o los solicitantes de la regularización parcelaria, extensión superficial (en metros cuadrados) de la porción de parcela a regularizar, nombres y apellidos del agrimensor autorizado y sus generales profesionales (número de CODIA, teléfono, dirección y correo electrónico profesional), número de expediente otorgado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y la dirección física de la porción objeto de los trabajos conforme a las previsiones siguientes:

- 1) Nombre de la calle, número, sector, municipio y provincia en caso de inmuebles urbanos;
- 2) Nombre de la carretera o camino donde se encuentra el inmueble, sector, sección o paraje, municipio, provincia y distancia a la localidad más cercana, en caso de inmuebles rurales.

d) En caso de regularizaciones parcelarias fundamentadas en actos de transferencias, debe comunicarse por el agrimensor autorizado o notificarse por acto de alguacil competente a solicitud de este, al titular registral que transfiere el derecho el resultado de los trabajos de mensura previo al depósito de estos, en el domicilio de las personas a comunicar o notificar.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Esta comunicación o notificación no puede ser nunca a domicilio desconocido. Dicha comunicación o notificación debe incluir el contenido siguiente:

- 1) El inmueble objeto de los trabajos;
- 2) La naturaleza de los trabajos realizados;
- 3) El número de expediente dado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales;
- 4) Los datos del acto de transferencia en que se fundamentan los trabajos (número, fecha, lugar, partes involucradas, naturaleza y objeto del acto, y datos de quien emana y/o instrumenta el mismo);
- 5) Las generales del solicitante de los trabajos;
- 6) Las generales profesionales del agrimensor actuante;
- 7) La ubicación y colindancias, los límites, la forma y dimensión y la designación catastral temporal del o de los inmuebles resultantes. La extensión superficial se expresa en metros cuadrados;
- 8) Los planos generales e individuales;
- 9) Puntualizar cualquier diferencia de área, si se diere el caso;
- 10) Señalar que si no está de acuerdo con lo comunicado o notificado puede presentar sus objeciones por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente, dentro de un plazo no mayor de quince (15) días hábiles pasado los cuales el proceso continuará su curso.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Párrafo I. Una vez autorizados los trabajos de mensura la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, informa al Registro de Títulos correspondiente a los fines de que se genere una anotación donde se haga constar que el inmueble está siendo objeto de un proceso de regularización parcelaría, las generales profesionales del agrimensor autorizado y el número de expediente relacionado.

Párrafo II. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una vez reciba la comunicación del aviso de mensuras por parte del agrimensor, da publicidad al mismo dentro de su ámbito a través de los medios oficiales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo III. La forma, dimensiones y material del aviso son establecidas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Párrafo IV. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede definir otros medios que complementen estas medidas de publicidad.

Párrafo V. El incumplimiento de estas formalidades de publicidad por parte del agrimensor da lugar al rechazo del trabajo técnico.

Artículo 7. De las especificaciones técnicas. El trabajo técnico debe ser realizados y presentado ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, siguiendo el procedimiento establecido para las mensuras catastrales en general en el Reglamento General de Mensuras Catastrales, con las siguientes especificaciones especiales:



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

- a) Para la ubicación de la porción a regularizar, el agrimensor se rige en primer lugar, por la ocupación material del propietario, y en segundo, por los linderos indicados en la Constancia Anotada, debiendo justificarse técnica y jurídicamente cualquier diferencia o discrepancia entre estas. En los casos de inmuebles adquiridos a cualquier organismo del Estado Dominicano, la ubicación resulta de los antecedentes de la documentación suministrada por el organismo correspondiente, la que tiene que ser incorporada al expediente;
- b) Las parcelas resultantes deben estar vinculadas a la parcela originaria, debiendo graficarse esta circunstancia en el plano general. En caso de imposibilidad de la reconstrucción geométrica de la parcela originaria, ya sea por inexistencia del plano individual o por deterioro de este, se debe dejar constancia tanto en el plano general como en el informe técnico;
- c) Para lograr coincidencia con los límites materiales de la ocupación, se admite una variación de hasta un cinco por ciento (5%), en la superficie real de la porción a regularizar respecto de la superficie identificada en la Constancia Anotada o en el acto de transferencia que sustenta la operación. Esta variación sólo es permitida para lograr coincidencia con los límites materiales de la ocupación. Aun cuando exista acuerdo entre todas las partes, no se acepta un incremento superior al cinco por ciento (5%) que no esté técnicamente justificado en un error en la determinación de la superficie de la parcela originaria, de lo que se debe dejar constancia en el informe técnico. Cuando la superficie de ocupación exceda el cinco por ciento (5%), no es permitida la



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

presentación de área por exceso más allá de las tolerancias planimétricas definidas en el Reglamento General de Mensuras Catastrales. Cuando existan variaciones, la diferencia debe hacerse constar en la carta de conformidad;

- d) Todos los colindantes deben ser indicados con sus respectivos nombres y apellidos en la representación gráfica del plano individual, igualmente se coloca la designación catastral de las parcelas colindantes;
- e) Salvo causa debidamente justificada, mediante informe escrito ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, no se regularizan porciones de terreno separadas para cubrir una misma constancia anotada. Cuando del proceso de regularización parcelaría resultan varios inmuebles que no son contiguos, amparados en un mismo documento de derecho, las causas deben ser explicadas en el acta de hitos y mensura, tanto en lo referente a aspectos técnicos como de otra índole;
- f) Salvo causa debidamente justificada, mediante informe escrito, ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, no se regularizan partes de una porción de parcela, de derechos avalados en una misma Constancia Anotada. Cuando del proceso de regularización parcelaría resulte un resto, de derechos amparados en una misma Constancia Anotada, las causas deben ser explicadas en el acta de hitos y mensura y en el informe técnico, tanto en lo referente a aspectos técnicos como de otra índole y debe darse una ubicación aproximada de este resto, debiendo cumplir con las



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

especificaciones exigidas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales para ello. En el caso de regularizaciones parcelarias fundamentadas en actos de transferencia, esta debe ser sobre la totalidad de los derechos amparados en este acto;

- g) En la regularización parcelaria, las exigencias previstas para el levantamiento planimétrico de la parcela son aplicables sólo a la superficie a regularizar.
- h) Es admisible realizar la regularización de varias porciones de parcela contiguas sustentadas en varias constancias anotadas.
- i) En el mismo acto de levantamiento parcelario se pueden realizar varias regularizaciones parcelarias simultáneamente referidas a la misma parcela. En tales casos se puede unificar la documentación que no sea requerida en forma individual por porción a regularizar.

Artículo 8. De la función calificadora de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales ejerce su función calificadora de acuerdo con la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, al Reglamento General de Mensuras Catastrales y a la normativa vigente, exigiéndose para la presentación de la regularización parcelaria las especificaciones y agregados siguientes:



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

- a. Duplicado(s) o extracto(s) de la(s) Constancia(s) Anotada(s) a ser cancelada.
- b. Acto(s) de transferencia que sustenta los derechos del inmueble objeto de la regularización parcelaria que cumpla con los requisitos de forma y fondo establecidos en el Reglamento General de Registro de Títulos y con las normativas vigentes, cuando aplique.
- c. Constancia de comunicación o notificación a los colindantes y demás partes interesadas, de la fijación del aviso y de la publicidad en el periódico debidamente certificada.
- d. Constancia de comunicación o notificación al titular registral causante del derecho del resultado de los trabajos de mensura, en el caso de las regularizaciones parcelarias fundamentadas en actos de transferencia.
- e. Acta de hitos y mensura.
- f. Declaración de conformidad y de posesión por parte del propietario.
- g. Declaración de conformidad por parte del causante del derecho, certificando la ubicación del inmueble y ratificando la transferencia sobre el inmueble resultante, o en su defecto comunicación o notificación al mismo del resultado de la mensura, en el caso de las regularizaciones parcelarias fundamentadas en actos de transferencia.
- h. Consentimiento de los titulares de derechos reales, cargas o gravámenes, o en su defecto comunicación o notificación a los mismos, cuando existan.
- i. Informe técnico.
- j. Plano general donde se representen todos los inmuebles que se regularizan en el acto y su vinculación, si se pudiere, a la parcela originaria; asimismo, se grafican



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

las vías de comunicación existentes ubicadas en base a la cartografía de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, y los deslindes y regularizaciones parcelarias aprobados.

- k. Plano individual por parcela, donde todos los colindantes deben ser indicados con sus respectivos nombres y apellidos en la representación gráfica del plano individual, igualmente se coloca la designación catastral de las parcelas colindantes. En caso de colindancia con el dominio público debe señalarse en la representación gráfica, consignando el nombre o designación que le corresponda.
- l. Coordenadas de cada parcela resultante.
- m. Documentación exigida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos para la ejecución de transferencias, en el caso de las regularizaciones parcelarias fundamentadas en actos de transferencia.
- n. Otras documentaciones complementarias exigidas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Párrafo I. La aprobación de estos trabajos técnicos está condicionada a que toda la documentación requerida sea depositada de manera oportuna, completa y en original, de acuerdo con los requerimientos definidos para esta operación.

Párrafo II. En el caso que el duplicado de la Constancia Anotada se encuentre depositado en alguno de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, basta con la expresión del consentimiento expreso del propietario o causante del derecho para que dicho duplicado sea utilizado en esta operación.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Párrafo III. A partir de la solicitud de autorización hasta la remisión del trabajo al Registro de Títulos, el Director Regional de Mensuras Catastrales recibe cualquier objeción que se presente. La presentación de objeciones, divergencias u oposiciones de cualquier tipo, da lugar al rechazo del trabajo técnico.

Párrafo IV. Una vez aprobado el trabajo, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, dentro del plazo definido por el Reglamento General de Mensuras Catastrales, remite al Registro de Títulos los documentos siguientes:

- a) Solicitud de autorización del trabajo técnico.
- b) Documento de aprobación del trabajo técnico.
- c) Planos individuales.
- d) Duplicado o extractos de las constancias anotadas depositadas.
- e) Actos de transferencia depositados, cuando aplique.
- f) Constancia de comunicación o notificación a los colindantes y demás partes interesadas, de la fijación del aviso y de la publicidad en el periódico.
- g) Declaración de conformidad por parte del causante del derecho, certificando la ubicación del inmueble y ratificando la transferencia sobre el inmueble resultante, o en su defecto comunicación o notificación al mismo del resultado



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

de la mensura, en el caso de las regularizaciones parcelarias fundamentadas en actos de transferencia.

- h) Consentimiento de los titulares de derechos reales, cargas o gravámenes, o en su defecto comunicación o notificación a los mismos, cuando existan.
- i) Documentación exigida para la ejecución de actos de transferencia por la Dirección Nacional de Registro de Títulos depositados, cuando aplique.

Artículo 9. De la función calificadora del Registrador de Títulos. Una vez recibido los trabajos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, el Registrador de Títulos procede a ejercer la función calificadora, sobre la transacción que le es remitida, de acuerdo con ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, el Reglamento General de Registro de Títulos y la normativa vigente.

Párrafo I. El Registro de Títulos debe verificar el cumplimiento con los requisitos establecidos en el presente reglamento a fin de que no se afecten derechos de terceros.

Párrafo II. En caso de no validarse o presentarse alguna objeción o situación que impida su registro, la transacción se rechaza y se informa a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales a fin de que cancele la aprobación de dichos trabajos de mensura.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

CAPÍTULO III. DEL DESLINDE

Artículo 10. Definición. El deslinde es el proceso contradictorio mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos amparados en constancias anotadas.

Párrafo I. En caso de que los derechos de una persona estén sustentados en un acto de transferencia de derechos amparados en constancias anotadas, el adquiriente puede iniciar el proceso de deslinde por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, presentando la documentación propia del deslinde, así como el acto de transferencia original. Dicho acto debe estar acompañado de una Certificación de Estado Jurídico del inmueble en la que conste la existencia del derecho de propiedad del disponente.

Párrafo II. El Juez o Tribunal que resulte apoderado del deslinde establece la legalidad de la documentación que le sea sometida.

Párrafo III. El titular registral puede realizar un deslinde de los derechos sustentados en una Constancia Anotada, correspondiente al predio que ocupa, pudiendo quedar un resto sin deslindar, siempre que justifique técnica y jurídicamente el motivo por el que no deslinda la totalidad

Artículo 11. Etapas del deslinde. El deslinde consta de tres etapas:

- a) Técnica, en la que mediante un acto de levantamiento parcelario se ubica, determina e individualiza el terreno sobre el que se consolida el derecho de



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

propiedad. Esta etapa finaliza con la aprobación técnica de las operaciones por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

- b) Judicial, en la que mediante un proceso se dan las garantías necesarias para que todos los titulares de constancias anotadas sobre la misma parcela y los titulares o beneficiarios de derechos reales principales o accesorios, de cargas y gravámenes, puedan hacer los reclamos que consideren pertinentes. Esta etapa finaliza con la sentencia de aprobación del deslinde.
- c) Registral, consistente en el acto del registro de los derechos que recaen sobre la parcela y donde se acredita la existencia del derecho. Esta etapa finaliza con la expedición del Certificado de Título y la habilitación del correspondiente Registro Complementario.

Artículo 12. De las condiciones particulares de publicidad. Con la finalidad de garantizar una mayor publicidad del proceso técnico del deslinde, es necesario que este cumpla con las condiciones de publicidad siguientes:

- a) Comunicación, por escrito con acuse de recibo, dirigida por el agrimensor autorizado, o notificación vía alguacil competente a requerimiento de este, a los colindantes, a los titulares de derechos reales principales o accesorios, beneficiarios de anotaciones o medidas provisionales, al causante del derecho en caso de deslinde a partir de un acto de transferencia, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales; indicando la fecha, hora y lugar de inicio de los trabajos de campo con por lo menos ocho (8) días francos de



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

anticipación a la fecha de inicio de los mismos; la comunicación la hace directamente el agrimensor, o el alguacil a solicitud de este, por escrito en el lugar o en el domicilio de las personas citadas con las previsiones siguientes:

- 4) Entrega del original de la comunicación al colindante, titulares de derechos o parte interesada en la parcela, quién firma la copia como constancia de recibo;
- 5) Cuando algunas de las partes se nieguen a recibir la comunicación o notificación, o a firmar el acuse de recibo, o no estuviere presente, o no se conociere el nombre o éste se niega a darlo, el agrimensor o el alguacil, hace constar dicha situación en la copia de la comunicación, indicando dónde fue dejada;
- 6) En el caso de que exista una de las partes con domicilio desconocido se comunica siguiendo el procedimiento establecido para las notificaciones en el Derecho común, siendo realizada siempre por acto de alguacil competente;
- 7) En caso de colindancia con dominio privado del Estado, la comunicación o notificación se realiza a la entidad u órgano correspondiente, cuyo representante ejerce la calidad de colindante. En caso de colindancia con el dominio público, se debe comunicar o notificar al organismo que ejerce la función de control sobre el mismo.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

b) Fijación de un aviso en el terreno, el cual debe colocarse a partir de la autorización de los trabajos de mensura, antes de la realización de los trabajos y el cual debe permanecer hasta tanto haya concluido la etapa registral del proceso, con las características siguientes:

- 1) Estar sobre el límite de la porción de parcela y visible desde la vía de acceso.
- 2) Debe contener los siguientes datos: designación catastral de la parcela, número de expediente, nombres y apellidos del propietario, nombres y apellidos del agrimensor, número de CODIA, teléfono y correo electrónico del agrimensor.
- 3) Contener la leyenda siguiente:

“AVISO: Este inmueble está siendo objeto de un proceso de deslinde. Para cualquier información o reclamación dirigirse al Tribunal de Jurisdicción Original o a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes.”

c) Publicación en un periódico de circulación nacional y en uno de circulación regional o local, que debe ser realizada por lo menos ocho (8) días francos antes del inicio de los trabajos de campo, indicando la fecha, hora y lugar de los trabajos, la designación catastral de la parcela, nombres y



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

apellidos del solicitante de la deslinde, extensión superficial (en metros cuadrados) de la porción de parcela a deslindar, nombres y apellidos del agrimensor autorizado y sus generales profesionales (número de CODIA, teléfono, dirección y correo electrónico profesional), número de expediente otorgado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y la dirección física de la porción objeto de los trabajos conforme a las previsiones siguientes:

- 3) Nombre de la calle, número, sector, municipio y provincia en caso de inmuebles urbanos;
- 4) Nombre de la carretera o camino donde se encuentra el inmueble, sector, sección o paraje, municipio, provincia y distancia a la localidad más cercana, en caso de inmuebles rurales.

Párrafo I. Una vez autorizados los trabajos de mensura la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, informa al Registro de Títulos correspondiente a los fines de que se genere una anotación donde se haga constar que el inmueble está siendo objeto de un proceso de deslinde, los nombres, apellidos y generales profesionales del agrimensor autorizado y el número de expediente relacionado.

Párrafo II. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una vez reciba la comunicación del aviso de mensuras por parte de agrimensor, da publicidad al mismo dentro de su ámbito a través de los medios oficiales de la Jurisdicción Inmobiliaria.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Párrafo III. La forma, dimensiones y material del aviso son establecidas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Párrafo IV. En el caso que se trate de deslindes fundamentados en actos de transferencia y del levantamiento parcelario resulte una diferencia de área entre este y la parcela resultante, el agrimensor debe de comunicar o notificar la misma al titular registral causante del derecho, quien puede presentar sus objeciones ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Párrafo V. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede definir otros medios que complementen estas medidas de publicidad.

Párrafo VI. El incumplimiento de estas formalidades de publicidad por parte del agrimensor da lugar al rechazo del trabajo técnico.

Artículo 13. De las especificaciones técnicas. Al ejecutar un deslinde, el agrimensor debe cumplir con las disposiciones del Reglamento General de Mensuras Catastrales, relativas a las mensuras catastrales en general, con las especificaciones siguientes:

- a) Para la ubicación de la porción a deslindar, el agrimensor se rige en primer lugar, por la ocupación material del propietario, y en segundo, por los linderos indicados en la Constancia Anotada. En los casos de inmuebles adquiridos a cualquier organismo del Estado Dominicano, la ubicación



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

resulta de los antecedentes de la documentación suministrada por el organismo correspondiente, la que tiene que ser incorporada al expediente.

- b) Las parcelas resultantes deben estar vinculadas a la parcela originaria, debiendo graficarse esta circunstancia en el plano general. En caso de imposibilidad de la reconstrucción geométrica de la parcela originaria, ya sea por inexistencia del plano individual o por deterioro de este, se debe dejar constancia tanto en el plano general como en el informe técnico.
- c) Salvo causa debidamente justificada, mediante informe escrito ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, no se deslindan porciones de terreno separadas para cubrir una misma Constancia Anotada. Cuando del proceso de deslinde resultan varios inmuebles que no son contiguos, amparados en un mismo documento de derecho, las causas deben ser explicadas en el acta de hitos y mensura, tanto en lo referente a aspectos técnicos como de otra índole.
- d) Salvo causa debidamente justificada, mediante informe escrito, ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, no se deslindan partes de una porción de parcela de derechos avalados en una misma Constancia Anotada. Cuando del proceso de deslinde resulte un resto, de derechos amparados en una misma Constancia Anotada, las causas deben ser explicadas en el acta de hitos y mensura, y en el informe técnico, tanto en lo referente a aspectos técnicos como de otra índole. En el caso de deslindes



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

fundamentados en actos de transferencia, este debe ser sobre la totalidad de los derechos amparados en el mismo.

- e) Para lograr coincidencia con la ocupación material, se admite una variación de hasta un cinco por ciento (5%) en la superficie real de la porción a deslindar respecto de la superficie indicada en la Constancia Anotada o en el acto de transferencia que sustenta la operación. Esta variación sólo es permitida para lograr coincidencia con los límites materiales de la ocupación. Cuando la superficie de ocupación exceda el cinco por ciento (5%), no es permitida la presentación de área por exceso más allá de las tolerancias planimétricas definidas en el Reglamento General de Mensuras Catastrales. Cuando existan variaciones, la diferencia debe hacerse constar en la carta de conformidad.
- f) Cuando el inmueble no se encuentra totalmente cerrado por límites materiales, no se permiten diferencias entre la Constancia Anotada, o con el acto de transferencia que sustenta la operación, y la superficie de la porción a deslindar.
- g) Todos los colindantes deben ser indicados con sus respectivos nombres y apellidos en la representación gráfica del plano individual, igualmente se coloca la designación catastral de las parcelas colindantes.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

- h) En el deslinde, las exigencias previstas para el levantamiento planimétrico de la parcela son aplicables sólo a la superficie a deslindar.
- i) Es admisible realizar el deslinde de varias porciones de parcela contiguas sustentadas en varias constancias anotadas.
- j) En el mismo acto de levantamiento parcelario se pueden realizar varios deslindes simultáneamente referidos a la misma parcela. En tales casos se puede unificar la documentación que no sea requerida en forma individual por porción a deslindar.

Artículo 14. De las objeciones presentadas. A partir de la solicitud de autorización hasta la remisión del trabajo al Tribunal de Jurisdicción Original competente, el Director Regional de Mensuras Catastrales recibe cualquier objeción que se presente, estando facultado para conocer los asuntos relativos solo a los aspectos técnicos.

Párrafo. En caso de que se presenten objeciones que cuestionen el derecho de propiedad, en caso de proceder el trabajo técnico y este ser aprobado, las mismas son anexadas al expediente técnico y remitidas al Tribunal de Jurisdicción Original competente, a fin de que conozca del proceso.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Artículo 15. De la remisión al Tribunal de Jurisdicción Original. Una vez aprobados los trabajos, se remiten al Tribunal de Jurisdicción Original competente, dentro del plazo definido por el Reglamento General de Mensuras Catastrales, los documentos siguientes:

- a) Solicitud de autorización del trabajo técnico.
- b) Documento de aprobación del trabajo técnico.
- c) Planos individuales aprobados en que constan cómo están materializados los límites y las colindancias.
- d) Constancia de comunicación o notificación a los colindantes y demás partes interesadas, de fijación del aviso y de la publicidad en el periódico.
- e) Constancia de comunicación o notificación de los resultados de los trabajos al titular registral causante del derecho, cuando aplique.
- f) Objeciones recibidas por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, si las hubiere.
- g) Duplicado o extractos de la Constancia Anotada o contrato de transferencia original que sustenta los derechos del inmueble objeto de deslinde.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Del proceso judicial del deslinde

Artículo 16. El proceso del deslinde. El proceso de deslinde se conoce de manera contradictoria por el Tribunal de Jurisdicción Original competente, aplicando para el mismo las características y principios del proceso de saneamiento, en consecuencia, no es obligatorio el ministerio de abogado, salvo que el proceso se torne litigioso.

Párrafo I. El proceso de deslinde se torna litigioso desde el momento en que la operación técnica de mensura, el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real relativo al inmueble o inmuebles objeto de deslinde, se encuentra en discusión entre dos o más personas.

Párrafo II. El Juez o Tribunal fija audiencia a solicitud de parte interesada, la cual debe celebrarse en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la fecha de la solicitud.

Párrafo III. Una vez fijada la audiencia, la parte interesada debe notificar la misma a los colindantes, a los titulares de derechos reales, al causante del derecho si fuere fundamentado en acto de transferencia, y demás partes interesadas identificados en la etapa técnica, y a quienes hubieren presentado objeciones al proceso, conforme a las reglas del Derecho común.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Párrafo IV. La citación a la audiencia debe hacerse respetando la octava (8) franca. Si en el plazo inicial de la octava franca se notifica al solicitante una constitución de abogado, debe cursarse el acto de avenir de rigor, en un plazo de dos (2) días francos de antelación para las convocatorias a audiencias posteriores a la primera, si fuere necesaria su celebración.

Párrafo V. Dentro de los diez (10) días posteriores a la fijación de la audiencia, la parte interesada debe publicar, a su cargo, un aviso en un periódico de circulación nacional y uno de circulación regional o local, cuando existiere, informando de la primera audiencia y emplazando a todo a quien pueda interesar. La descripción del inmueble a deslindar debe contener los datos suficientes que permitan su ubicación, además de la designación catastral, debiendo hacer constar:

- 1) Nombre de la calle, número, sector, municipio y provincia en caso de inmuebles urbanos;
- 2) Nombre de la carretera o camino donde se encuentra el inmueble, sector, sección o paraje, municipio, provincia y distancia a la localidad más cercana, en caso de inmuebles rurales.

Párrafo VI. Sin perjuicio de otras medidas de publicidad que pudiere ordenar la jurisdicción apoderada, la parte interesada, una vez llevada a cabo la medida de publicidad prevista en el párrafo anterior, procede a publicar una copia certificada del aviso de inicio del proceso judicial de deslinde, informando la fecha de la audiencia y emplazando a todo a quien pueda interesar. Dicho aviso debe ser colocado en un lugar



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

visible del terreno a deslindar, en las instalaciones del Ayuntamiento y del Juzgado de Paz del municipio o de los municipios en que se encuentre dicho terreno, y en las instalaciones del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria competente, incluyendo los medios digitales oficiales de ésta, por lo menos quince (15) días antes de la fecha de la primera audiencia.

Párrafo VII. La forma de probar el cumplimiento de las medidas de publicidad contempladas en el párrafo VI del presente artículo, se realiza por acto de proceso verbal instrumentado por alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria competente, o por certificaciones de los secretarios o encargados de los organismos indicados, sin perjuicio de cualquier otro medio de pruebas.

Párrafo VIII. El Juez o Tribunal puede celebrar una sola audiencia cuando tenga constancia del cumplimiento de todas las medidas de publicidad antes indicadas y siempre que no se haya presentado objeción o contestación alguna, o que éstas puedan ser resueltas en la audiencia.

Párrafo IX. En caso de ser necesario solicitar una modificación de planos, la misma se realiza de acuerdo con el procedimiento establecido para tales casos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Artículo 17. Decisión sobre el deslinde. El acto jurisdiccional mediante el cual se estatuye sobre un deslinde en sede judicial constituye una sentencia producto de un proceso contradictorio.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Artículo 18. Restitución de derechos. En los casos que se hayan desconocidos derechos amparados en Constancias Anotadas que fueron objeto de deslinde o regularización parcelaria bajo la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, como resultando de una ocupación material inferior a la registrada, habiendo sido cancelados en consecuencia la totalidad de los derechos restantes, el titular puede demandar por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria la restitución de sus derechos a través de una litis sobre derechos registrados o en el curso de un proceso de deslinde contradictorio.

Párrafo I. Pueden demandar dicha restitución del derecho de propiedad el propietario original, sus continuadores jurídicos determinados y los adquirientes afectados.

Párrafo II. La restitución de estos derechos debe ser fundamentada jurídicamente en la preexistencia del derecho de propiedad y en un estudio técnico de títulos y antecedentes que lo justifique, realizado por un profesional habilitado, no respondiendo dicha cancelación a una diferencia admisible producto de la mensura realizada, y donde se compruebe que el terreno es útil materialmente, es decir, que no se trata, de terrenos destinados para calles, áreas verdes, áreas pantanosas, o afectado a un área protegida, sin que esta lista sea limitativa.

Párrafo III. En caso de que el Juez o Tribunal, ordene la restitución de los derechos, se hace constar dicha situación en el Registro Complementario del inmueble.

Párrafo IV. La individualización, determinación y ubicación de los derechos restituidos deben ser realizada únicamente por la vía del deslinde contradictorio.



REPUBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

CAPITULO IV. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 19. Aplicación. La presente resolución es de aplicación obligatoria y uniforme a todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 20. Entrada en vigencia. La presente resolución entra en vigencia plena en un plazo no mayor de un (1) año a partir de su publicación.

Artículo 21. Derogaciones. La presente resolución deroga cualquier disposición en contrario.

SEGUNDO: Se ordena comunicar la presente resolución al Procurador General de la República, al Consejo del Poder Judicial, a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria y sus dependencias, para fines de cumplimiento, y que sea publicada para su conocimiento general.

Así ha sido hecho y juzgado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, en Cámara de Consejo, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, el ___ de _____ de 20___, años 1___ de la Independencia y 1___ de la Restauración.

Nos., Secretaria General, certifico que la presente resolución ha sido dada y firmada por los Jueces que figuran como signatarios más arriba, el mismo día, mes y año expresados.-

Secretaria General