



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos.

**Dios, Patria y Libertad
República Dominicana**

En Nombre de la República, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, en Cámara de Consejo.

VISTOS (AS):

- 1).- La Constitución de la República.
- 2).- La Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005; modificada por la Ley 51-07, de fecha 23 de abril de 2007.
- 3).- El Reglamento General de Registro de Títulos, de fecha 10 de septiembre de 2009.
- 4).- El Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria.
- 5).- El Reglamento General de Mensuras Catastrales, de fecha 23 de abril de 2009.
- 6).- La Resolución No. 21-0313, que modifica los Requisitos para depositar en los Registros de Títulos las solicitudes de Certificados de Títulos por causa de deslinde y otros procedimientos.
- 7).- La Ley No. 675, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones, de fecha 14 de agosto de 1944.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

8).- La Ley 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios.

EN CONSIDERACIÓN A QUE:

1).- La Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, se encuentra en vigencia desde el día 23 de marzo del año 2007; por lo que, habiendo transcurrido más de 9 años de su aplicación práctica, en la actualidad surgen diversas necesidades y casuísticas que deben ser reguladas para garantizar su eficacia y evitar la distensión de criterios que pudieran lesionar derechos.

2).- La Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, en su Artículo 122, reconoce la facultad de la Suprema Corte de Justicia para dictar los Reglamentos y Normas Complementarias requeridos para la aplicación, desarrollo y actualización de sus previsiones.

3).- Con la finalidad de alcanzar tales propósitos fue creado por la Suprema Corte de Justicia el organismo denominado “Mesa de Políticas”, por ante la cual los diferentes órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria presentan temas que dada su particularidad requieren soluciones jurídicas.

4).- Según los Artículos 96 y 97 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario; y los Artículos 51 y 52, del Reglamento General de Registro de Títulos; a los Registradores de Títulos les ha sido otorgada la facultad calificadora sobre las actuaciones administrativas de su estricta competencia, tanto en cuanto a la forma como en cuanto al fondo; a condición de que, la actuación reúna los requisitos indispensables.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

5).- La función calificadora del Registrador de Títulos se limita a constatar que no existan vicios de forma sustanciales; y, en caso de existir, corresponde al mismo órgano determinar la forma de su ejecución.

6).- Según los artículos 98 y 100 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, el bloqueo registral se inscribe en el Registro Complementario del Certificado de Título que corresponda, quedando cerrada la posibilidad de inscribir cualquier actuación que conlleve alteración del estado registral, incluyendo las litis sobre derechos registrados.

7).- La litis sobre derechos registrados es el proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, con relación a un derecho o inmueble registrado; su inscripción en el Registro constituye una anotación preventiva; no genera bloqueo registral y puede ser levantada conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de los Tribunales.

8).- La práctica bancaria, comercial y crediticia aumenta cada día, y con ella, las situaciones de hecho que requieren de soluciones efectivas dentro del marco de la legalidad.

9).- Sin perjuicio de las acciones penales derivadas de la falsificación de los documentos propios de la materia inmobiliaria, se hace indispensable la creación de procedimientos administrativos con la finalidad de viabilizar soluciones a los temas de falsificación de documentos en la materia inmobiliaria.

10).- Como Ministerio Público el Abogado del Estado tiene la representación del Estado Dominicano en todos los procedimientos que se requieran ante la Jurisdicción Inmobiliaria para la defensa del orden público inmobiliario y del orden público penal inmobiliario.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

11).- La Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, tiene como misión principal la eficientización de los procesos inmobiliarios con especial atención en la desjudicialización administrativa, como es el caso de los procedimientos de deslinde y de partición amigable por la vía administrativa para poner fin al estado de copropiedad técnica y registral.

12).- Frecuentemente los Registradores de Títulos son apoderados de actuaciones que, por su naturaleza, son de su competencia directa, pero que la documentación presentada no cumple con las formalidades establecidas por la ley y los reglamentos para su correcta calificación registral, quedando entonces habilitada la vía judicial para la valoración de fondo de los requerimientos.

13).- Según la citada Ley de Registro Inmobiliario, la constitución de un régimen de condominio implica la emisión de un certificado de título original con relación a la propiedad del terreno sobre el cual se levantan los apartamentos condominizados a nombre del consorcio de propietarios; título sobre el que a la vez se inscribe un bloqueo registral en el registro complementario.

14).- Las Urbanizaciones Parcelarias constituyen procedimientos de mensuras destinados a la creación de nuevas parcelas, con calles, caminos públicos, áreas de recreación, en las que se deben reservar áreas institucionales para el desarrollo social y comunitario, lo cual deviene en una limitación legal de uso sobre el derecho de propiedad de dichas áreas.

15).- La diversidad de disposiciones legales contenidas en la Ley 189-11, sobre Fideicomiso, exige de la adopción de disposiciones en las cuales se ponderen los registros de las operaciones ejecutadas como consecuencia de su aplicación, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica de quienes participen en dichas operaciones.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

16).- Las sentencias de saneamiento dictadas según el procedimiento de la Ley 1542-47, sobre Registro de Tierras llevan consigo la propiedad de un derecho jurídicamente depurado, siendo necesario establecer procedimientos para su ejecución a favor del beneficiario del saneamiento.

La Suprema Corte de Justicia, en aplicación de lo dispuesto por el Artículo 4 de la Ley No. 327-98, del 11 de agosto de 1998, sobre Carrera Judicial;

DICTA LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN. Para los fines de aplicación, las disposiciones aprobadas mediante esta resolución se identificarán como: **“REGLAMENTO PARA LA DESJUDICIALIZACIÓN, DESLINDE Y PROCEDIMIENTOS DIVERSOS”** y mediante el mismo se procura facilitar la aplicación de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005 y sus reglamentos.

ARTÍCULO 2. APLICACIÓN. Este reglamento es de aplicación en todo el Territorio de la República Dominicana, y por todos los órganos que componen la Jurisdicción Inmobiliaria, sus funcionarios y auxiliares; así como en los diversos procedimientos que en lo administrativo y jurídico administrativo son de la competencia de los órganos que componen la Jurisdicción Inmobiliaria.

DISPOSICIONES Y GENERALIDADES

ARTÍCULO 3. CALIFICACIÓN REGISTRAL. En aquellos casos en que el usuario no reúna los requisitos de forma y de fondo establecidos por ley y por lo tanto, el expediente no pueda ser recibido o calificado por el Registrador de Títulos, el mismo podrá ser depositado por la parte interesada por ante el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para su ponderación.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

ARTÍCULO 4. BLOQUEO REGISTRAL. Por aplicación de los artículos 98 y 100, párrafo VIII de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, no procede la inscripción de Litis sobre Derechos Registrados en el Registro Complementario del Consorcio de propietarios de un condominio, ni en ningún Registro Complementario afectado por bloqueo legal.

ARTÍCULO 5. EMISIÓN CERTIFICACIÓN DE REGISTRO DE ACREEDOR POR PÉRDIDA A REQUERIMIENTO DEL DEUDOR. Cuando una Certificación de Registro de Acreedor se encuentre extraviada y el deudor/titular tiene la cancelación del gravamen expedida por el acreedor, puede solicitar por pérdida la expedición de la certificación, conjuntamente con la cancelación del gravamen, al Registrador de Títulos correspondiente.

PÁRRAFO: En todos los casos en los cuales el deudor tiene la prueba material de la liberación de la deuda podrá apoderar al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para hacer decidir su extinción y la cancelación de su inscripción.

ARTÍCULO 6. EXPEDIENTES REGISTRALES VISIBLEMENTE ALTERADOS DE ILEGALIDAD. En aquellos casos en que el Registrador de Títulos encontrare indicios graves de irregularidad o falsificación en la documentación que le haya sido sometida para cualquier actuación, está facultado para rechazar el registro y darlo a conocer por la vía que entienda conveniente a las partes interesadas; sin perjuicio de dar a conocer la situación al Abogado del Estado competente, por la vía reglamentaria.

ARTÍCULO 7. EJECUCIÓN DE DECISIONES JUDICIALES. Cuando el Registrador de Títulos califique un expediente cuyo documento base es una decisión judicial que ha sido dictada con un Certificado de Título falso como



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

base del derecho, el Registrador deberá remitir el expediente al Tribunal que dictó la sentencia para que el Juez dirima los aspectos de la ejecución.

ARTÍCULO 8. DESJUDICIALIZACIÓN DE LA PARTICIÓN AMIGABLE. Se modifica el Artículo 164, Párrafo VIII, del Reglamento General de Mensuras Catastrales para la Desjudicialización de la Partición Amigable en los casos en que el inmueble esté registrado en copropiedad y los copropietarios convengan realizar modificaciones parcelarias; en consecuencia, a partir de la entrada en vigencia de esta resolución, en la situación descrita, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales remitirá para su ejecución el expediente aprobado directamente al Registro de Títulos, acompañado del acto de partición y demás documentos; salvo en caso de que la partición incluyere determinación de herederos, en el cual se requerirá la sentencia previa de la jurisdicción competente.

ARTÍCULO 9. COMUNIDAD MATRIMONIAL. El Registrador de Títulos registrará la sentencia de divorcio que homologa el acto de partición de bienes sin que la operación sea validada por el Tribunal de Jurisdicción Original, siempre que dicha partición haya sido pactada conjuntamente con las estipulaciones del divorcio y homologada por tribunal competente. El Registrador de Títulos en este caso no solicitará certificación alguna de pago de impuestos.

ARTÍCULO 10. LIMITACIONES DERIVADAS DEL REGISTRO DE LAS ÁREAS INSTITUCIONALES. En los casos de urbanizaciones parcelarias, el Registrador de Títulos emitirá un certificado de título a nombre del titular del derecho de las áreas institucionales que resultaren, haciendo constar en el Registro Complementario las limitaciones de uso, conforme el Artículo 1, literal D.3 de la Ley No. 675, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

ARTÍCULO 11. OBLIGATORIEDAD DEL RNC PARA IDENTIFICAR EXTRANJEROS ANTE TODOS LOS ÓRGANOS DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA. Con la finalidad de dar estricto cumplimiento al principio de especialidad registral, todo acto entre extranjeros a ser ejecutado por parte del Registro de Títulos o cualquier órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria será acompañado del Registro Nacional de Contribuyente de cada uno de los involucrados en la operación de que se trate. Disposición que aplicará para los demás órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria cuando la operación involucre personas extranjeras.

ARTÍCULO 12. DEROGACIÓN. Se deroga el Artículo 5 Párrafo V del Reglamento 355-2009, sobre Regularización Parcelaria y Deslinde.

ARTÍCULO 13. PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE SANEAMIENTO EN VIRTUD DE LA LEY 1542-47. La solicitud de autorización para presentación de *planos definitivos para ejecución de sentencia de saneamiento*, rendida según la Ley 1542, será resuelta por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, previa verificación de la calidad del solicitante.

PÁRRAFO I: Si hubiere dificultades técnicas, las mismas serán igualmente resueltas por Mensuras Catastrales.

PÁRRAFO II: Si la dificultad vinculare aspectos de derecho a registrar, la misma será conocida por el Tribunal de Jurisdicción Original, de conformidad con el Reglamento General de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original.

PÁRRAFO III: Si se tratare de sentencia de saneamiento con pluralidad de adjudicatarios, el registro de cada porción se ejecutará a pedimento de



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

cualquiera de los adjudicatarios con área determinada, en cuanto a su superficie; previa notificación del pedimento a los demás beneficiarios de la decisión de adjudicación.

PÁRRAFO IV: Si cualquiera de los adjudicatarios notificados tuviere interés en el registro de la porción adjudicada a su favor podrá solicitarlo por la vía correspondiente; caso en el cual el pedimento podrá ser fusionado con el procedimiento originario.

ARTÍCULO 14: La Dirección Regional de Mensuras Catastrales aprobará el plano definitivo del inmueble a ser registrado, según la sentencia de adjudicación. Si entre el área de terreno saneado y el área de terreno resultante de la medición establecida en los planos definitivos, hubiere diferencia, se emitirá el decreto de registro por el área resultante, el cual será remitido al Registro de Títulos correspondiente; la sentencia será ejecutada conforme los planos definitivos, los informes técnicos anexos a los mismos y al decreto de registro.

PÁRRAFO: Si luego de una sentencia de saneamiento surgiere una limitación como consecuencia de Áreas Protegidas y aún dicha sentencia no haya sido ejecutada, Mesuras Catastrales remitirá al Tribunal Superior de Tierras un informe sobre la procedencia o no de la aprobación del plano definitivo, para que éste adopte la decisión que correspondiere en derecho, según pedimentos de las partes, conforme el procedimiento de ejecución de sentencias.

ARTÍCULO 15: Cuando por sentencia definitiva se haya ordenado el saneamiento a favor de varios copropietarios indivisos, podrán ubicarse, determinarse e individualizarse los derechos de propiedad respectivos, mediante solicitud, con la sentencia anexa debidamente certificada y los planos correspondientes depositados en la Dirección Regional de Mensuras



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Catastrales, la cual procederá a remitir dichos documentos al Tribunal Superior de Tierras competente, a los fines de proceder a la emisión del Decreto de Registro, conforme en derecho procediere.

ARTÍCULO 16. MODIFICACIÓN. Se modifica el artículo 4, de la Resolución No. 355-2009, sobre Regularización Parcelaria y el Deslinde, para que en lo adelante se lea:

“Artículo 4. 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, independientemente de si el mismo está sustentado en un Certificado de Títulos o en una Constancia Anotada. Si los derechos están sustentados en Constancias Anotadas expedidas según la Ley No. 1542-47, se entiende por porción de parcela la que está expresada en unidades de superficie, porcentaje o de proporción. Tratándose de derechos expresados en términos de porcentajes sobre un inmueble registrado según la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, procede la partición total; no así el deslinde ni la regularización parcelaria.”

ARTÍCULO 17. MODIFICACIÓN. Se modifica el Artículo 12, de la Resolución No. 355-2009, sobre Regularización Parcelaria y el Deslinde, para que en lo adelante se lea:

“Artículo 12. Con la finalidad de garantizar una mayor publicidad del proceso técnico del deslinde, es necesario que el mismo cumpla con la siguiente condición de publicidad: Notificación de fecha de los trabajos técnicos a los colindantes mediante acto de alguacil, dando constancia de la recepción de la misma o de la negativa de recibirla, conforme las reglas procesales que rigen la materia”.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

ARTÍCULO 18. MODIFICACIÓN. Se modifica el Artículo 14, de la Resolución No. 355-2009, sobre Regularización Parcelaria y el Deslinde, para que en lo adelante se lea:

“Artículo 14. A partir de la solicitud de autorización, y hasta la remisión del trabajo al Registrador de Títulos correspondiente, el Director Regional de Mensuras Catastrales recibirá cualquier objeción técnica que se presente, estando facultado para conocerla y solucionarla; sin perjuicio de este órgano técnico de apoderar, de oficio, al Juez de Jurisdicción Original para el conocimiento de la objeción, al igual que la parte que se considere lesionada. La impugnación contra la resolución dictada, una vez culminado el proceso de deslinde, es competencia del juez de fondo. En caso de que se presenten objeciones que cuestionen el derecho de propiedad, las mismas son anexadas al expediente técnico y remitidas al Tribunal de Jurisdicción Original competente, con la finalidad de que conozca del proceso por la vía contradictoria”.

ARTÍCULO 19. MODIFICACIÓN. Se modifica el Artículo 15, de la Resolución No. 355-2009, sobre Regularización Parcelaria y el Deslinde, para que en lo adelante se lea:

“Artículo 15. Una vez aprobados los trabajos técnicos, éstos serán remitidos al Registrador de Títulos correspondiente, o Tribunal de Jurisdicción Original, según procediere; remisión a la cual se anexarán los siguientes documentos: (a) Solicitud de autorización del trabajo técnico; (b) Documento de aprobación del trabajo técnico; (c) Planos individuales aprobados en que consta cómo están materializados los límites y las colindancias; (d) Constancia de la notificación a los colindantes, de fijación del aviso y de la publicidad en el periódico; (e) Duplicado de la Constancia Anotada o contrato de transferencia que sustenta los derechos del inmueble objeto de deslinde; (f) cualquier otro documento necesario. Si el deslinde hubiese sido objetado, los documentos



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

precedentemente identificados y cualquier otro depositado por las partes serán remitidos al Juez competente, de oficio o a requerimiento de la parte interesada”.

ARTÍCULO 20. MODIFICACIÓN. Se modifica el Artículo 16, de la Resolución No. 355-2009, sobre Regularización Parcelaria y el Deslinde, para que en lo adelante se lea:

“**Artículo 16.** Si el procedimiento de deslinde fuere, en principio, contradictorio, o se convirtiere contradictorio en el curso del mismo, será conocido por el Tribunal de Jurisdicción Original competente. 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 accesorio relativo al inmueble o inmuebles objeto de deslinde, se encuentra en discusión entre dos o más personas físicas o jurídicas. En tales circunstancias, el Tribunal fijará audiencia a solicitud de parte interesada, la cual se celebrará en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la fecha de la solicitud. Una vez fijada la audiencia, la parte interesada notificará a los colindantes identificados en la etapa técnica y a quienes hubieren presentado objeciones al proceso según las reglas del derecho común. El juez celebrará las audiencias necesarias para dirimir el diferendo”.

ARTÍCULO 21. CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO Y TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS. Para los fines de aplicación del Principio II Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; y los Artículos 3 y 19 de la Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; se dispone que el Registro de Títulos transferirá a favor del Fideicomiso el patrimonio fideicomitado y no así a la fiduciaria que lo administre.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

ARTÍCULO 22. DEPÓSITO REMOTO. CAMBIO DE OFICINA DE DESTINO. A través del Centro de Atención al Usuario (CENAU) del Departamento Central, es ofrecido el servicio de depósito remoto a varios Registros de Títulos del país, por medio del cual el usuario puede elegir libremente donde depositar su expediente y retirar el producto que resulte. Se atribuye a la Dirección Nacional de Registro de Títulos la facultad para crear los procesos que permitan al Centro de Atención al Usuario hacer entrega de productos generados por operaciones provenientes de los Tribunales de Tierras y de las Direcciones Regionales de Mensuras, tomando siempre como punto de partida la disponibilidad del servicio remoto en la localidad de que se trate y el pago de la tasa por servicio que corresponda.

ARTÍCULO 23. CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO DE LOS ACTOS OBJETO DE ESTA RESOLUCIÓN. Los actos a que se refiere esta resolución serán de cumplimiento obligatorio por parte de Registradores de Títulos, Dirección Nacional de Registro de Títulos, Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, Tribunales Superiores de Tierras, los Tribunales de Jurisdicción Original, Agrimensores y Abogados del Estado y cualquier otro funcionario a quien correspondiere.

PÁRRAFO: Esta Resolución no es aplicable a los expedientes en trámite.

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 quince (15) de diciembre de 2016, años 173 de la Independencia y 153 de la Restauración.

Mariano Germán Mejía



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Manuel R. Herrera Carbuccion

Dulce Rodríguez De Goris

Edgar Hernández Mejía

Martha Olga García Santamaría

Sara I. Henríquez Marín

José Alberto Cruceta Almánzar

Fran Euclides Soto Sánchez

Esther E. Agelán Casasnovas

Francisco Antonio Jerez Mena

Juan Hirohito Reyes Cruz

Robert C. Placencia Álvarez

Alejandro Bello Ferreras

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.

Mercedes A. Minervino
Secretaria General