

Jurisdicción Inmobiliaria

Poder Judicial • República Dominicana

Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario



Rosabel Castillo Rolffot

Reseña Historia de la Propiedad Inmobiliaria en la Republica Dominicana. Antecedentes

- Fundación de la Republica Dominicana. Independencia Nacional, 27 de Febrero 1844. **Sistema Informal.**
- Ley No. 2914 sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas. 21 de Junio de 1890. **Sistema Ministerial.**
 - **Ley de Mensuras de 1907.** Individualización de Inmuebles objetos de ser transcritos por el Conservador de Hipotecas.
 - **Ley sobre División de Terrenos Comuneros de 1911.** Eliminación de copropiedad en cuotas porcentuales; establecimientos de limites y extensión superficial.

Reseña Historia de la Propiedad Inmobiliaria en Republica Dominicana.

Origen y Evolución del Sistema Torrens

- **Orden Ejecutiva 511** del 1ro de Julio de 1920. Establece el ***Sistema Torrens*** como Sistema Registral de la Propiedad Inmobiliaria en la Republica Dominicana.
 - **Creador:** Robert Torrens (Australiano).
- **Ley de Registro de Tierras No. 1542 de 1947.** Regulación e Implementación formal del Sistema Torrens. Principios Fundamentales. Solución del Problema de las Tierras Comuneras. Organización del Sistema de Registro. Formalización del Proceso de Saneamiento. Carácter de Orden Publico. Dualidad de Sistemas: Ministerial y Torrens.
- **Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.**

Sistema Torrens

Principio II, Ley 108-05

- Se fundamenta en un principio de Publicidad Inmobiliaria sobre la base de cuatro criterios:
 - **Especialidad:** Correcta determinación e individualización de los sujetos, objetos y causas del derecho a registrar.
 - **Legalidad:** Depuración previa del derecho a registrar.
 - **Legitimidad:** Establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular.
 - **Publicidad:** Presunción de exactitud del Registro, dotando de fe publica su constancia.

Jurisdicción Inmobiliaria

Marco Legal

Legislación:

- Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario
 - Ley 51-07 que modifica varios artículos de la Ley 108-05

Reglamentos:

- Reglamento General de Registro de Títulos
- Reglamento General de Mensuras Catastrales
- Reglamento de los Tribunales de Superiores Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria.
- Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas
- Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde
- Reglamento para la Actualización Parcelaria y Registral de Inmuebles Complejos, instituido por Resolución No. 3461-2010 del 09 de Diciembre de 2010.

Resoluciones:

- Resolución No. 43-2007, que dispone medidas Anticipadas de la Jurisdicción Inmobiliaria.
- Resolución No. 622-2007, que aprueba los formatos de Certificados de Títulos, Constancias Anotadas y otras disposiciones.
 - Resolución No. 9-2009, que modifica la Resolución 622-2007, en relación a las tasas por servicio.
- Resolución No. 623-2007, que regula el Proceso de Liquidación de los Expedientes en Tramites en la Jurisdicción Inmobiliaria.
- Resolución No. 1419-2013 sobre procedimientos diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensura



Jurisdicción Inmobiliaria

Composición



La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer los derechos inmobiliarios y su registro en República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida del inmueble.



Tribunales Superiores de Tierras

Concepto: Son tribunales colegiados compuestos por no menos de cinco (5) jueces, designados por la Suprema Corte de Justicia, entre los cuales debe haber un presidente.

Composición: Para celebrar audiencias el tribunal estará integrado por tres (3) jueces y sus decisiones serán firmadas por los mismos.

Competencia: Conocen en segunda Instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los tribunales de Jurisdicción Original bajo su jurisdicción, así como también en ultima instancia de las acciones que le son conferidas expresamente por la Ley 108-05.

Tribunales de Jurisdicción Original

Concepto: Son tribunales unipersonales que constituyen el primer grado de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Competencia: Conocen en primera instancia de todas las acciones que sean de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, mediante el apoderamiento directo por parte del interesado y de acuerdo a su delimitación territorial. La competencia territorial se determina por la ubicación física del inmueble.

Todo Tribunal de Jurisdicción Original se encuentra dentro de la jurisdicción de un Tribunal Superior de Tierras,

Dirección Nacional de Mensuras Catastrales

Es el órgano de carácter nacional, dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria, encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de la Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.

Se encarga de ofrecer el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de mensuras catastrales.

Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales

Están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y su función es velar por la correcta aplicación de la Ley 108-05 y sus reglamentos.

En relación con su delimitación se encuentran vinculadas a uno o varios tribunales de Jurisdicción Original y a un único Tribunal Superior de Tierras.

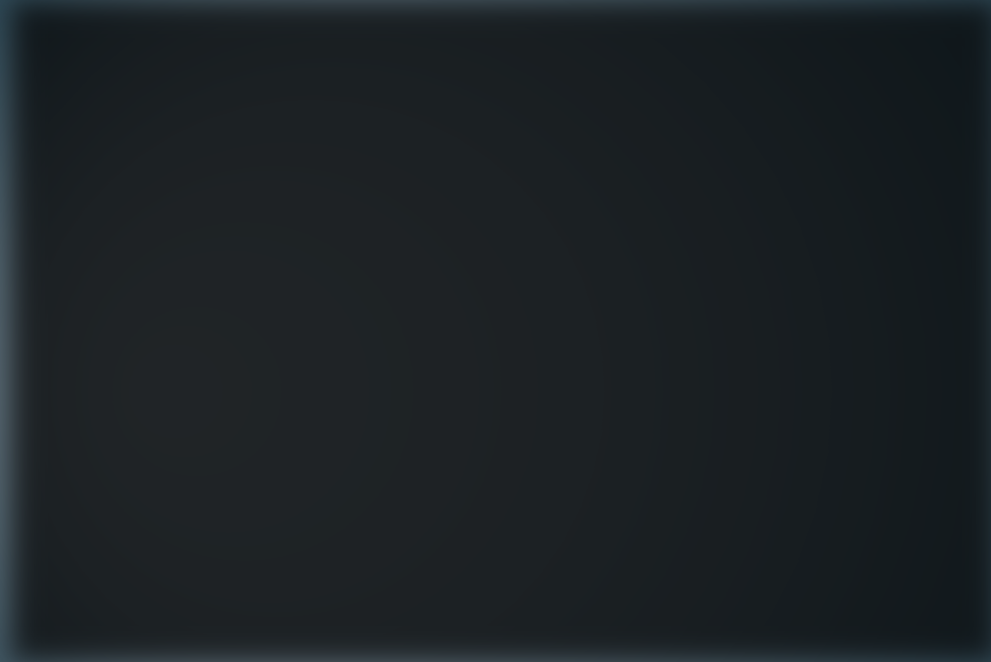
Son dirigidas por un Director Regional nombrado por el Consejo del Poder Judicial.

Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales

Funciones

- a) Velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, así como de otras leyes en el ámbito de su competencia.
- b) Otorgar las designaciones catastrales de las parcelas y unidades de condominio.
- c) Aprobar o rechazar las solicitudes de autorización de los trabajos de mensuras y modificaciones parcelarias.
- d) Aprobar o rechazar los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio presentados.
- e) Apoderar, dentro de los quince (15) días de aprobada la mensura, al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial de saneamiento.
- f) Remitir al Registro de Títulos correspondiente, dentro de los cinco (5) días después de aprobados los trabajos, los planos de los actos de levantamiento parcelario para el registro de los inmuebles correspondientes, a excepción de las mensuras para saneamiento y los deslindes.

Todo Inmueble se presume propiedad del Estado Dominicano. La prueba del derecho de propiedad se hace oponible al Estado en el proceso de Saneamiento



El proceso de Saneamiento es iniciado a través de la Dirección Regional de Mensuras territorialmente competente, donde un agrimensor presenta los trabajos técnicos para su aprobación y posterior remisión al Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente.

Dirección Nacional de Registro de Títulos

Es un órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria que depende de la Suprema Corte de Justicia y se encarga de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las oficinas de Registro de Títulos.

Funciones, competencias y dependencias:

- Arts. 13 y 14, Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.
- Arts. 5-19, Reglamento Gral. De Registro de Títulos.

Registro de Títulos

Los Registros de Títulos son dependencias de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y se encuentran a cargo de un Registrador de Títulos.

En relación con su delimitación territorial las oficinas de Registro de Títulos se encuentran vinculadas a uno o varios tribunales de Jurisdicción Original y a un único Tribunal Superior de Tierras.

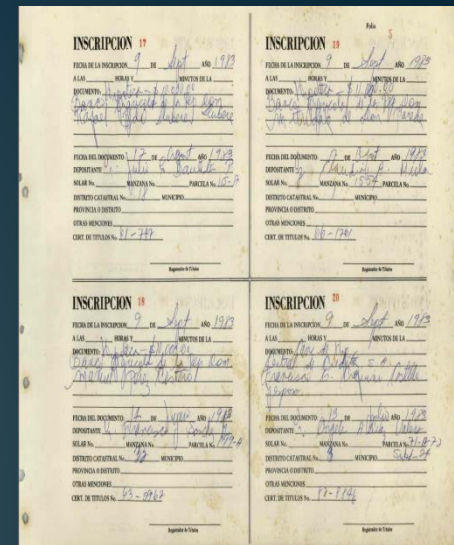
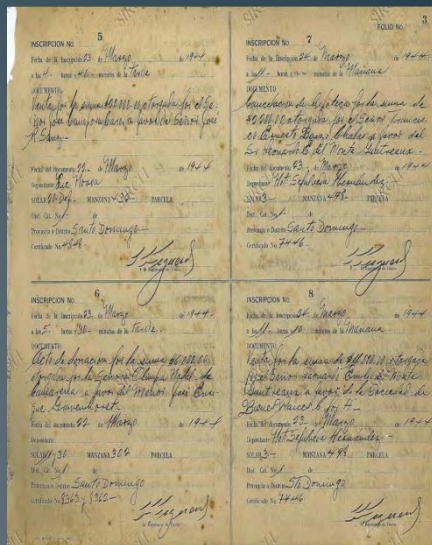
Existen 24 oficinas de Registro de Títulos en funcionamiento y una oficina de servicios.

Registro de Títulos

Funciones

- a) Velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, así como de otras leyes en el ámbito de su competencia.
- b) Registrar los derechos, cargas y gravámenes sobre inmuebles de conformidad con la ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.
- c) Emitir los Certificados de Títulos y sus correspondientes duplicados y/o extractos.
- d) Llevar y mantener actualizado el Registro Complementario.
- e) Emitir certificaciones, según corresponda.
- f) Rechazar las actuaciones sometidas a su consideración cuando las mismas no sean procedentes.
- g) Llevar y mantener actualizados los distintos libros y registros que sustenten la publicidad inmobiliaria y velar por su custodia y conservación, hasta que los mismos sean entregados de manera definitiva al Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria.
- h) Dar publicidad a los derechos registrados sobre inmuebles y el estado jurídico de los mismos.
- i) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos a cargo del Archivo Activo, hasta que los mismos sean entregados de manera definitiva al Archivo Central.
- j) Ofrecer la debida orientación al usuario acerca de los trámites comprendidos en el ámbito de su competencia.

El registro se perfecciona con la inscripción en el Registro de Títulos. Su efecto es un derecho de propiedad *Constitutivo* y *Convalidante*. Se presume exacto; “*iuris et de iure*”, en principio no admite prueba en contrario.



Libro de Inscripción
Año 1929

Libro de Inscripción
Año 1944

Libro de Inscripción
Año 1983

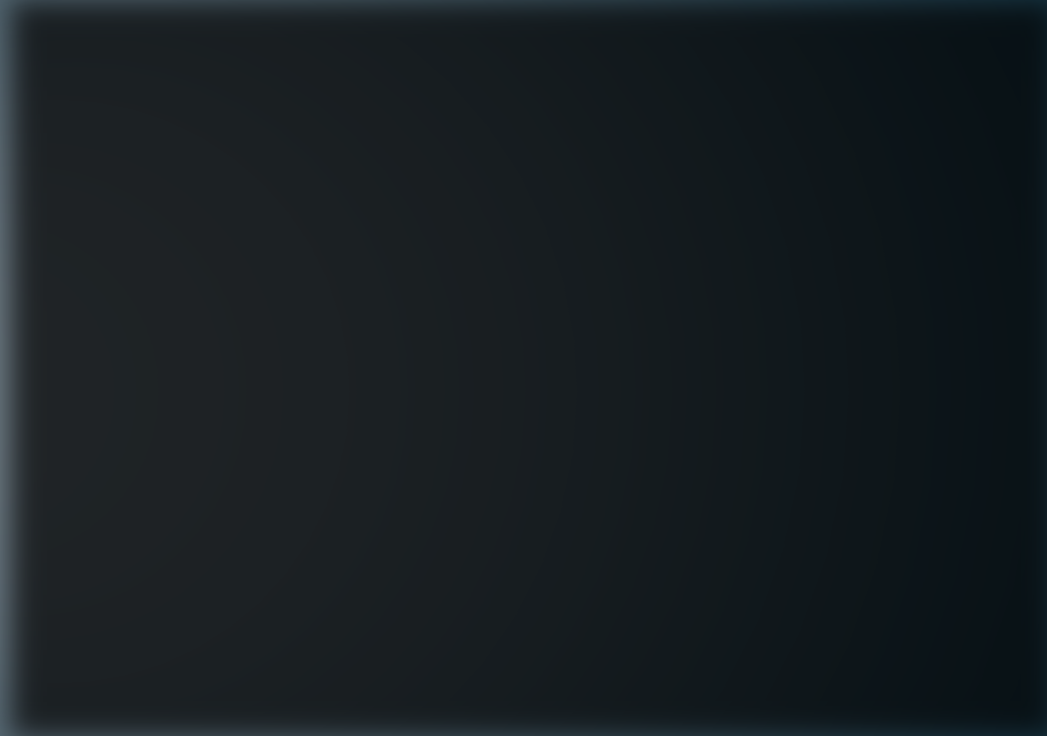
Libro de Inscripción
Año 2007

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



Constancia Anotada

Registro complementario al Certificado de Título es la compilación de todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes que afectan a un inmueble registrado.



Registro
Complementario

Por cada inmueble registrado en el Registro de Títulos, se habilitará un registro complementario donde se asiente su estado jurídico.

Publicidad Registral: Presunción de exactitud del Registro, dotando de fe pública su constancia.



Certificación de
Estado Jurídico



Certificación de
Registro de Acreedor

La publicidad inmobiliaria es dada a través de las Certificaciones de Estado Jurídico del inmueble emitidas por los Registros de Títulos.

La consulta de la información registral se hace a través de las Salas de Consultas, en aquellos Registros de Títulos que dispongan de las mismas.

Administración General

“Administración de Jurisdicción. Para el Manejo integral de la Jurisdicción Inmobiliaria los servicios comunes y administrativos serán prestados por la administración general cuyo titular será designado por la Suprema Corte de Justicia”.

Art. 4, Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

Funciones:

- Gestión Presupuestaria y Financiera
- Recursos Tecnológicos
- Análisis e Implementación de Procesos
- Recursos Humanos
- Infraestructura y Mantenimiento
- Seguridad

Bendiciones abundantes
para todos!!!

... Muchas gracias!