

## **Propuesta de Modificación a la Resolución núm. 790-2022, que establece el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde.**

### **VISTOS(AS):**

La Constitución de la República Dominicana, proclamada el 24 de octubre del 2024;

La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005 (G.O. núm. 10316) modificada por la ley núm. 51-07 del 23 de abril de 2007 (G. O. núm. 10416) y sus reglamentos.

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

La Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo del 8 de agosto de 2013 (G. O. núm. 10722).

La Ley núm. 167-21 de Mejora Regulatoria y Simplificación de Trámites del 12 de agosto de 2021 (G. O. núm. 11030).

La Resolución núm. 790-2022 de fecha 27 de octubre de 2022 que instituye el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, aprobada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia.

### **CONSIDERANDOS:**

Considerando, que el derecho de propiedad es un derecho fundamental, consagrado en el artículo 51 de nuestra Constitución, que no puede ser desconocido.

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

Considerando, que el principio VI y el artículo 122 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005 faculta a la Suprema Corte de Justicia para dictar los reglamentos y normas complementarias requeridas para la aplicación y desarrollo de las previsiones contenidas en dicha ley, siendo esta facultad confirmada por el Tribunal Constitucional en las sentencias TC/0268/20 de fecha 9 de diciembre de 2020 y TC/0286/21 de fecha 14 de septiembre de 2021.

Considerando, que las figuras de deslinde y regularización parcelaria son los mecanismos existentes para reducir las constancias anotadas que amparan derechos de propiedad sobre porciones de parcelas.

Considerando, que el artículo 130 de la precitada ley crea el deslinde como un proceso contradictorio, con la finalidad de depurar los derechos amparados en constancias anotadas, el cual debe ser conocido por el tribunal de jurisdicción original competente. Por ello, resulta necesario preservarlo como una figura de excepción para aquellos casos con características de litigiosidad que ameriten la intervención de los tribunales para dirimir los conflictos que se susciten, asegurando así las debidas garantías procesales.

Considerando, que la Suprema Corte de Justicia mediante la Resolución núm. 790-2022 crea la regularización parcelaria como una figura administrativa para individualizar derechos amparados en

constancias anotadas de forma ágil y eficiente, fortaleciendo con esto las operaciones, negocios legales y el crédito territorial sobre los bienes inmuebles.

Considerando, que para continuar con la reducción de las constancias anotadas y fomentar el acceso a la propiedad inmobiliaria titulada, debidamente individualizada y ubicada, resulta necesario simplificar las condiciones y requisitos de la regulación parcelaria para incentivar su uso y garantizar la cohesión social y jurídica del sistema inmobiliario.

Considerando, que la regularización parcelaria fue introducida como respuesta a la necesidad de agilizar y efficientizar los procesos inmobiliarios; por consiguiente, se hace esencial adaptarla a las nuevas exigencias y requerimientos surgidos en el sector inmobiliario, incorporándole cambios que mejoren su agilización, eficiencia y efectividad.

Por tales motivos, **LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA** en uso de sus facultades legales.

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** APRUEBA la presente Resolución que modifica el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, que dice de la manera siguiente:

**Artículo 1.** Se modifica el artículo 5 de la Resolución núm. 790-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, para que en lo adelante se lea de la manera siguiente:

*“Artículo 5. Definición. Condiciones esenciales. La regularización parcelaria es el acto de levantamiento parcelario por medio del cual los titulares de constancias anotadas individualizan una o varias de sus porciones de parcelas por la vía administrativa, debiendo darse las condiciones siguientes:*

*a. No se presenten objeciones por conflictos de derechos sobre las porciones de parcela, previo a la aprobación de los trabajos técnicos o durante la emisión de los Certificados de Título resultantes.*

*b. Ocupación material del terreno de forma pacífica.*

*c. Los límites de la posesión material estén manifiestamente establecidos en el terreno, salvo lo previsto en el artículo 7 literal a del presente reglamento.*

*d. La extensión superficial en el asiento registral esté claramente consignada.*

**Párrafo I.** *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 requerimiento de este, al titular registral que transfiere los derechos, el resultado de los trabajos de mensura, quien en caso de desacuerdo puede objetarlo. Este acto de transferencia debe cumplir con los requisitos de fondo y de forma establecidos por el Reglamento General de Registro de Títulos y con las leyes y normas 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 II.** *En caso de regularización parcelaria fundamentada en un acto de transferencia, para que esta proceda, la comunicación al causante debe ser realizada en su persona o a domicilio, sea por el agrimensor autorizado o por la 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 III.** En caso de que se reciban objeciones por conflictos de derechos, debidamente fundamentadas y previo a la aprobación de los trabajos de mensura realizados, o durante la emisión de los certificados de título, no procede la regularización parcelaria. En ese sentido, a solicitud de parte, se permitirá el cambio de la actuación técnica a deslinde para que el expediente sea conocido en sede judicial, reputándose buenas y válidas las medidas de publicidad realizadas para la regularización parcelaria.

**Párrafo IV.** En caso de que se presenten objeciones de índole técnicas sin sustento, la regularización parcelaria no será objeto de rechazo de pleno derecho quedando sujeta a la valoración de la función calificadora.

**Párrafo V.** En los casos de regularización parcelaria fundamentados en actos de transferencia en los que existan diferencias de áreas, entre la extensión superficial 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, estas deben realizarse 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 en conjunto 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 la parcela a regularizar, se les debe comunicar o notificar el proceso, sea por el agrimensor autorizado o por acto de alguacil competente. Dichos derechos reales, cargas o gravámenes recaerán en su integridad sobre todos los inmuebles resultantes, salvo que las partes acuerden algo distinto.

**Párrafo IX.** En caso de que haya anotaciones preventivas o litis sobre derechos registrados inscritas sobre la porción de parcela objeto de los trabajos técnicos, no se considera como limitante para la regularización parcelaria la existencia de estas. Se les debe notificar el proceso a estos beneficiarios por acto de alguacil competente. Dichas anotaciones recaerán en su integridad sobre todos los inmuebles resultantes.

**Párrafo X.** En los casos de que los inmuebles objeto de regularización parcelaria se encuentren en áreas protegidas o zonas de amortiguamiento, o donde existan servidumbres de orden público (tales como líneas de transmisión eléctrica, gasoductos, entre otros), se debe notificar por acto de alguacil competente al órgano o entidad correspondiente. Adicionalmente, se hará constar esta condición en los planos resultantes del acto de levantamiento parcelario debiendo el agrimensor autorizado graficar las servidumbres o identificar en las observaciones del área protegida o zona de amortiguamiento sobre la que se ubica el inmueble.

**Párrafo XI.** Cuando las entidades correspondientes presenten objeciones a los trabajos técnicos sobre inmuebles que tengan cualquiera de las condiciones descritas en el párrafo X del presente artículo, previo a la aprobación de los trabajos de mensura realizados, o durante la emisión de los certificados de título, no procede la regularización parcelaria. En ese sentido, a solicitud de parte, se permitirá el cambio de la actuación técnica a deslinde para que el expediente sea conocido en sede judicial, reputándose buenas y válidas las medidas de publicidad realizadas para la regularización parcelaria.”

**Artículo 2.** Se modifica el artículo 8 de la Resolución núm. 790-2022 de fecha 27 de octubre de 2022 para que en lo adelante se lea de la manera siguiente:

*“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 del 23 marzo de 2005; el Reglamento General de Mensuras Catastrales y la normativa vigente, exigiéndose para la presentación de la regularización parcelaria las especificaciones y agregados siguientes:*

- a) Duplicado(s) o extracto(s) de la(s) constancia(s) anotada(s) a ser cancelada(s).*
- b) Acto(s) de transferencia(s) que sustenta(n) los derechos del inmueble objeto de la regularización parcelaria que cumpla(n) con los requisitos de forma y de 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 diario o 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 su notificación 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, su comunicación o notificación, cuando existan.*
- i) Informe técnico.*
- j) Plano general en el que se representen todos los inmuebles que se regularizan en el acto y su vinculación, si se pudiere, a la parcela originaria; asimismo, se grafican 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, en el que 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) Otra documentación complementaria exigida 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 de 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 esa operación.

**Párrafo III.** 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 su notificación 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 su notificación, cuando existan.

i) Documentación exigida para la ejecución de actos de transferencia por la Dirección Nacional de Registro de Títulos depositados, cuando aplique.”

**Artículo 3.** Se modifica el artículo 9 de la Resolución núm. 790-2022 de fecha 27 de octubre de 2022 para que en lo adelante se lea de la manera siguiente:

**“Artículo 9. De la función calificadora del Registrador de Títulos.** Una vez recibidos los trabajos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, el Registrador de Títulos procede a ejercer la función calificadora, sobre el trámite que le es remitido, en cuanto a los aspectos de índole registral, de acuerdo con Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario del 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 artículo 5 del presente reglamento para que no se afecten derechos de terceros.

**Párrafo II.** *En caso de presentarse alguna objeción o situación que impida su registro, el trámite se rechazará y se remitirá a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para los fines correspondientes.*

**Párrafo III.** *En los casos de que los inmuebles objeto de regularización parcelaria se encuentren en áreas protegidas o zonas de amortiguamiento, o donde existan servidumbres de orden público (tales como líneas de transmisión eléctrica, gasoductos, entre otros) el Registrador de Títulos hará constar una anotación en el registro complementario respecto de esta condición, de conformidad con el plano aprobado.”*

**SEGUNDO: 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.

Firmado por Luis Henry Molina Peña, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides Soto Sánchez, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Justiniano Montero Montero, Samuel Amaury Arias Arzeno, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, María Gerinelda Garabito Ramírez, Moisés Alfredo Ferrer Landrón, Rafael Vásquez Goico y Francisco Antonio Ortega Polanco.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la resolución que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en la estampa de firma electrónica, en la fecha arriba indicada.