



RESOLUCIÓN

NÚM. 82-2025

Que modifica la Resolución núm. 790-2022,
que establece el Reglamento para la Regularización
Parcelaria y el Deslinde, y que deroga el Párrafo II del
artículo 54 de la Resolución núm. 787-2022, que
establece el Reglamento General de los Tribunales
de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Resolución núm. 82-2025, que modifica la Resolución núm. 790-2022, que establece el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, y que deroga el Párrafo II del artículo 54 de la Resolución núm. 787-2022, que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.



Dios, patria y libertad
República Dominicana

En nombre de la República, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituido por su presidente Luis Henry Molina Peña, los magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, primer sustituto de presidente, Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides Soto Sánchez, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Justiniano Montero Montero, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, María Garabito Ramírez, Moisés Alfredo Ferrer Landrón y Francisco Antonio Ortega Polanco; con la asistencia de César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, a los nueve (9) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en Cámara de Consejo la siguiente Resolución:

VISTOS(AS):

1. La Constitución de la República Dominicana, proclamada el 27 de octubre de 2024.

2. 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.
3. 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.
4. La Ley núm. 167-21, de Mejora Regulatoria y Simplificación de Trámites, del 12 de agosto de 2021, G.O. núm. 11030.
5. La Ley núm. 339-22, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, del 22 de julio de 2022, G.O. núm. 11076.
6. La Resolución núm. 517-2007, de fecha 22 de marzo de 2007, que instituye el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, modificado por Resolución núm. 1737, de fecha 12 de julio de 2007, aprobadas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia.
7. La Resolución núm. 787-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, aprobada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia.
8. 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:

1. Considerando, que el derecho de propiedad es un derecho fundamental, consagrado en el artículo 51 de nuestra Constitución, que debe ser tutelado y garantizada su protección por el Estado dominicano.
2. 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, a excepción de aquellas emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio.
3. 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 mediante las sentencias TC/0268/20, de fecha 9 de diciembre de 2020 y TC/0286/21, de fecha 14 de septiembre de 2021.
4. Considerando, que el deslinde y la regularización parcelaria son los mecanismos existentes para reducir las constancias anotadas que amparan derechos de propiedad sobre porciones de parcelas.
5. Considerando, que el artículo 130 de la precitada Ley núm. 108-05 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 u objeciones que se susciten, asegurando así las debidas garantías procesales.

6. Considerando, que la Suprema Corte de Justicia a través de 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 o transacciones jurídicas, los negocios y el crédito territorial sobre los bienes inmuebles.
7. 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 regularización parcelaria a fin de incentivar su uso y garantizar la cohesión social y jurídica del sistema inmobiliario.
8. Considerando, que la regularización parcelaria fue introducida como respuesta a esta necesidad de agilizar y eficientizar 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.
9. Considerando, que se hace necesario consolidar y avanzar en el uso de las tecnologías de la información y la comunicación en los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria para facilitar el acceso a los servicios y responder a las demandas del sector, teniendo siempre en cuenta la seguridad jurídica y la garantía de los derechos.
10. Considerando, que se hace necesario consolidar el procedimiento judicial para conocer el deslinde haciendo uso de las tecnologías de la información y la comunicación en los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, con la finalidad de garantizar el acceso a los servicios, agilizando y eficientizando los procesos inmobiliarios y adaptarlo a las nuevas exigencias y requerimientos del sector inmobiliario.

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 y que deroga el Párrafo II del artículo 54 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, 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 ocupación material estén manifiestamente establecidos en el terreno;*
- d.** *La extensión superficial en el asiento registral esté claramente consignada.*

Párrafo I. *Se entiende que los límites de la ocupación material se encuentran manifiestamente establecidos en el terreno cuando resulta posible identificar la delimitación del inmueble mediante la presencia de elementos físicos o naturales, tales como: calles, cercas, muros, cultivos, cañadas, ríos o cualquier otro detalle de significación económica. Asimismo, se consideran válidos los linderos que correspondan a parcelas previamente individualizadas conforme a otros trabajos de mensura.*

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 requerimiento de este, al titular registral que transfiere los derechos, el resultado de los trabajos de mensura, quien en caso de desacuerdo puede objetarlo de conformidad con lo establecido en la disposición técnica sobre los requisitos de las actuaciones. 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 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 III. *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 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 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 a los fines de que el expediente sea conocido en sede judicial, reputándose buenas y válidas las medidas de publicidad realizadas para la regularización parcelaria.

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

Párrafo VI. *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 que resulte de los trabajos técnicos.*

Párrafo VII. *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 VIII. *La regularización parcelaria puede ser sometida en conjunto con otras operaciones técnicas, a excepción del saneamiento.*

Párrafo IX. *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 o notificar el proceso, sea por el agrimensor autorizado o por acto de alguacil competente. Dichos derechos reales, cargas o gravámenes recaerán en su integralidad sobre todos los inmuebles resultantes salvo que las partes acuerden algo distinto.*

Párrafo X. *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 integralidad sobre todos los inmuebles resultantes.*

Párrafo XI. *En los casos de que los inmuebles objeto de regularización parcelaria se encuentren en áreas protegidas o zonas de amortiguamiento, así como donde existan servidumbres o afectaciones de interés público (tales como líneas de transmisión eléctrica, gasoductos, entre otros) debidamente acreditadas, se debe notificar por acto de alguacil competente al órgano o entidad correspondiente. Adicionalmente, se hará constar esta condición en los planos resultantes de este 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 XII. *Cuando las entidades correspondientes presenten objeciones a los trabajos técnicos sobre inmuebles que tengan cualquiera de las condiciones descritas en el párrafo XI 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 a los fines de que el expediente sea conocido en sede judicial, reputándose buenas y válidas las medidas de publicidad realizadas para la regularización parcelaria.*

Párrafo XIII. *La regularización parcelaria no aplica en casos de porciones de parcela donde existan colindantes desconocidos, y las que se presenten en conjunto con determinaciones de herederos y particiones."*

Artículo 2. Se agrega un párrafo al artículo 6 la Resolución núm. 790-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, para que en lo adelante se lea de la manera siguiente:

“Párrafo VI. La anotación realizada en el Registro Complementario del inmueble que da constancia de que el mismo está siendo objeto de un proceso de regularización parcelaria, tendrá una vigencia de un (1) año a partir de su registro, pudiendo ser cancelada con la aprobación o el rechazo de los trabajos técnicos emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente, o al vencimiento del plazo de vigencia.”

Artículo 3. 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 calificadoradora de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales ejerce su función calificadoradora 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 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 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, 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) Coordinadas 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 Regional 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 esta 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.*
- ij) Documentación exigida para la ejecución de actos de transferencia por la Dirección Nacional de Registro de Títulos depositados, cuando aplique."*

Artículo 4. 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 recibido por el Registro de Títulos 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 párrafos II, III, VI, VII, IX y X del presente reglamento, a fin de que no se afecten derechos de terceros.

Párrafo II. En caso de presentarse alguna objeción o situa-

ción 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, el Registrador de Títulos hará constar una anotación en el registro complementario de los mismos respecto a esta condición, de conformidad con el plano aprobado.”*

Artículo 5. Se agrega un párrafo al artículo 12 de la Resolución núm. 790-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, para que en lo adelante se lea de la manera siguiente:

“Párrafo VII. *La anotación realizada en el Registro Complementario del inmueble que da constancia de que el mismo está siendo objeto de un proceso de Deslinde, tendrá una vigencia de un (1) año a partir de su registro, pudiendo ser cancelada con la aprobación o el rechazo de los trabajos técnicos emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente, o al vencimiento del plazo de vigencia.”*

Artículo 6. Se deroga el **párrafo II del artículo 54** de la Resolución núm. 787-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, que instituye el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

SEGUNDO: La presente resolución entra en vigencia plena a partir de la fecha de su publicación.

TERCERO: 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.

Firmada por los magistrados: **Luis Henry Molina Peña, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides Soto Sánchez, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Justiniano Montero Montero, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, María Garabito Ramírez, Moisés Alfredo Ferrer Landrón y Francisco Antonio Ortega Polanco.**

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente resolución ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.

