



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

9
SIL-02618

LEY SOBRE ACCESO A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA TITULADA

CONSIDERANDO PRIMERO: Que la función esencial del Estado es la protección efectiva de los derechos de la persona, el respeto de su dignidad y la obtención de los medios que le permitan perfeccionarse de forma igualitaria, equitativa y progresiva, dentro de un marco de libertad individual y de justicia social, compatibles con el orden público, el bienestar general y los derechos de todos y todas;

CONSIDERANDO SEGUNDO: Que el territorio de la República Dominicana es inalienable, está conformado por la parte oriental de la isla de Santo Domingo, sus islas adyacentes y el conjunto de elementos naturales, cuyos límites terrestres irreducibles están fijados por el Tratado fronterizo de 1929 y su Protocolo de Revisión de 1936;

CONSIDERANDO TERCERO: Que en esa virtud, las autoridades nacionales velan por el cuidado, protección y mantenimiento de los bornes que identifican el trazado de la línea de la demarcación fronteriza;

CONSIDERANDO CUARTO: Que el Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposiciones de sus bienes;

CONSIDERANDO QUINTO: Que la Constitución de la República establece que el Estado dominicano, de acuerdo con la ley, promueve el acceso a la propiedad, especialmente a la inmobiliaria titulada;

CONSIDERANDO SEXTO: Que la República Dominicana es un Estado unitario cuya organización territorial propicia el desarrollo integral y equilibrado y el de sus habitantes, compatible con sus necesidades y con la preservación de sus recursos naturales, de su identidad nacional y de sus valores culturales;

CONSIDERANDO SEPTIMO: Que la propia Constitución Dominicana remite a las leyes orgánicas, la formulación y ejecución del Ordenamiento territorial como los nombres y los límites de las regiones, provincias y de los Municipios;

CONSIDERANDO OCTAVO: Que en el mismo orden la Ley Fundamental manda a que la falta de vivienda adecuada no solo atenta contra la dignidad del hombre, sino que le impide el disfrute de un derecho natural, esencialmente, observando la realidad de las viviendas en las que habitan las familias en condiciones de vulnerabilidad.

CONSIDERANDO NOVENO: Que es indispensable que la propiedad inmobiliaria se consolide la publicidad en un registro único que comprenda todas las tierras según su categoría, en la propiedad pública: los bienes patrimoniales del Estado, de la municipalidad, las áreas protegidas y



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

los bienes del dominio público; asumiendo el proceso de evolución que ha tenido el Registro en las tierras en la propiedad privada.

CONSIDERANDO DÉCIMO: Que la propiedad inmobiliaria titulada en un estado social, democrático y de derecho se refiere a la extracción de los inmuebles de la extra-legalidad en todo el territorio nacional, desde el carácter multidisciplinario de la propiedad en el Derecho Administrativo, Civil, Medio Ambiental, Agrario, Notarial, Inmobiliario y Registral;

CONSIDERANDO DÉCIMO PRIMERO: Que las disposiciones sobre el acceso a la propiedad titulada deben ser claras y detalladas para que resulten valoradas y prosperas, que definan el modelo económico que siguen el sistema de su aplicación, de las cuestiones relativas a los procedimientos registrales, de la modificación, la corrección y la reanudación de los datos en los asientos registrales;

CONSIDERANDO DÉCIMO SEGUNDO: Que dentro de los objetivos de la Ley de Estrategia Nacional de Desarrollo está el acceso a la Titularidad de la Propiedad Inmobiliaria, mediante la creación de un sistema legal que resulte incluyente; además, que sea transparente y realista por la certeza de la ubicación e identidad de los inmuebles y la interconexión del Registro, la Mensura, el Catastro, el Instituto Geográfico "José María Hungría Morell" y en los Planes de Ordenamiento Territoriales;

CONSIDERANDO DÉCIMO TERCERO: Que es necesario conservar la propiedad de la tierra en un conjunto integrado de las leyes que los diferentes sistemas y subsistemas, armonizados de manera gradual en una gran base de datos electrónicos que permita el fácil acceso; de un capital humano con criterios especializados y los estándares de la calidad que permitan la transparencia, igualdad, agilidad y seguridad jurídica a los ciudadanos y las inversiones inmobiliarias;

CONSIDERANDO DÉCIMO CUARTO: Que la titularidad de los inmuebles proviene de los negocios jurídicos, de las disposiciones legales y de la resolución o sentencia judicial; el título material o causal constituye y modifica el derecho en virtud a la sola manifestación de la voluntad, mientras que el título formal o documental es el título idóneo para la inscripción, sea instrumento público u otro que la ley otorgue la idoneidad frente al Registro;

CONSIDERANDO DÉCIMO QUINTO: Que, el Registro es el caso por el cual se expide el Certificado de título que acredita la existencia del derecho, junto a sus elementos esenciales que habilitan los asientos de registro complementarios y con ello les da publicidad;

CONSIDERANDO DÉCIMO SEXTO: Que el certificado de título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado dominicano que acredita la existencia de un derecho real y su titularidad. Esto es como título formal idóneo, que se legitima por la calidad de los datos que contienen los asientos registrales y por la certeza que proviene de la correcta ubicación e identidad en la base gráfica del terreno, y su debida valoración y en el Ordenamiento Territorial sujeto a las mejores tecnologías de la Dirección de Mensuras y el Catastro;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO DÉCIMO SÉPTIMO: Que en el derecho registral inmobiliario dominicano existe la necesidad de integrar, coordinar y equilibrar la realidad con las leyes, los principios con las normas, el acceso a los registros con el trabajo de los registradores, la jurisprudencia con la doctrina; en fin, lo que es con lo que debe ser, es uno de los grandes desafíos que como la base de datos constituye una constante para unificar los sistemas y subsistemas en uno solo.

VISTA: La Constitución de la República, en sus Artículos 8, 9 acápite 1) 51, acápite 2, 59, 193, 194, 195 y 196;

VISTA: La Ley No. 1-12, del 25 de enero del 2012, Orgánica de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030;

VISTA: La Convención Americana de Derechos Humanos del 1969, en su artículo 21.1 ;

VISTA: La Ley No. 108-05, del 23 de marzo de 2005, de Registro Inmobiliario;

VISTA: La Ley No. 51-07, del 23 abril de 2007, que modifica varios artículos de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario y restablece las disposiciones de la Ley No. 317 sobre el Catastro Nacional;

VISTA: La Ley No. 1832 del 8 de noviembre de 1948, que instruye la Dirección General de Bienes Nacionales;

VISTA: La Ley No. 150, de fecha 11 de abril del 2014 sobre Catastro Nacional, G. O. No. 10752.

VISTA: La Ley No. 494-06, del 27 de diciembre de 2006, de organización del Ministerio de Hacienda;

VISTA: La Ley No. 496-06, del 28 de diciembre de 2006, que crea el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo;

VISTA: La Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios. Deroga las leyes Nos. 301 y 89-05, de 1964 y 2005, respectivamente, y modifica el Art. 9, parte capital, de la Ley No. 716 del año 1944, sobre funciones públicas de los cónsules dominicanos. G. O. No. 10809 del 12 de agosto de 2015.

VISTA: La Ley No.115, del 13 de enero de 1975, que grava con un impuesto los terrenos urbanos no edificados que deriven una plusvalía de la construcción por el Estado de obras de infraestructura, tales como avenidas o urbanizaciones.

VISTA: La Ley No.18-88, del 5 de febrero de 1988, que establece un impuesto anual denominado "Impuesto sobre las Viviendas Suntuarias y los Solares Urbanos no Edificados".

VISTA: La Ley No.64-00, del 18 de agosto de 2000, que crea la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

VISTA: La Ley No. 28-01, del 1.º de febrero de 2001, que crea la Zona Especial de Desarrollo Fronterizo, que abarca las provincias Pedernales, Independencia, Elías Piña, Dajabón, Montecristi, Santiago Rodríguez y Bahoruco;

VISTA: La Ley No.158-01, del 9 de octubre de 2001, que establece la Ley de Fomento al Desarrollo Turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad, y crea el Fondo Oficial de Promoción Turística;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

VISTA: La Ley No. 147-02, del 22 de septiembre de 2002, sobre Gestión de Riesgos;

VISTA: La Ley No. 202-04, del 30 de julio de 2004, Sectorial de Áreas Protegidas;

VISTA: La Ley No. 344, del 20 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las Comunes;

VISTA: La Ley No.675, del 14 de agosto de 1944, sobre urbanización, ornato público y construcciones;

VISTA: La Ley No. 6232, del 25 de febrero de 1963, que establece un proceso de planificación urbana e introduce modificaciones orgánicas a las instituciones municipales;

VISTA: La Ley No.8, del 8 de septiembre de 1965, que determina las funciones del Ministerio de Agricultura;

VISTA: La Ley No.100-13, del 30 de julio de 2013, que crea el Ministerio de Energía y Minas, como órgano dependiente del Poder Ejecutivo, encargado de la formulación y administración de la política energética y de minería metálica y no metálica;

VISTA: La Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las personas en sus relaciones con la Administración y de procedimiento administrativo, G. O. No. 10722 del 21 de agosto del 2013;

VISTA: La Ley No.208-14, del 24 de junio del 2014, que crea el Instituto Geográfico Nacional "José Joaquín Hungría Morell";

VISTA: La Ley No. 6160, del 11 de enero de 1963, para la creación del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA);

VISTO: El Decreto No. 134-14 que dicta el Reglamento de Aplicación de la Ley orgánica No. 1-12, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo. G.O. No. 10753 del 15 de abril de 2014.

VISTO: El Decreto No. 624-12 del 13 de noviembre del 2012, dictado por el Presidente Lic. Danilo Medina Sánchez, que conformó la Comisión permanente de Titulación de los Terrenos del Estado.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

TITULO I CAPÍTULO I

OBJETO, MATERIA DE REGULACIÓN, CATEGORIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto de la ley.- La presente ley tiene por objeto establecer el marco regulatorio para el Acceso a la Titulación Nacional de los Inmuebles, como prioridad del mandato expreso al Estado



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

dominicano de promover y garantizar el derecho a la propiedad inmobiliaria, especialmente a la titulada, conforme a lo dispuesto en la Constitución de la República, la Convención Americana de Derechos Humanos, la Ley Orgánica que aprueba la Estrategia Nacional de Desarrollo y del proyecto de la Ley Orgánica de Ordenamiento del Territorio.

Artículo 2. Materia de regulación. La presente ley establece:

- 1) Los principios rectores para el acceso a la propiedad inmobiliaria titulada como de la consecución de la Constitución de la República, de los objetivos de la Estrategia Nacional de Desarrollo que así lo establecen, el Ordenamiento Territorial y el interés nacional en la realidad práctica funcional del derecho vivo;
- 2) Que la justicia tiene que cuestionarse siempre así misma, aceptando la evolución en los registros, como la sociedad tiene que subsistir por el trabajo que ella misma hace y sus instituciones; esto es, la necesidad de reconocer la evolución e importancia de los registros de la propiedad inmobiliaria en consonancia con los procedimientos registrales, los administrativos y los propios de la justicia ordinaria y de la constitucional en nuestro país;
- 3) Los criterios que promueve la regularización del acceso a la propiedad de los inmuebles son inclusivos, equilibrados y ordenados, especialmente sobre los bienes patrimoniales del Estado bajo su control y el de los que se encuentran en posesión y ocupación de los particulares, de los bienes del dominio público, de la propiedad privada y los terrenos privados invadidos mediante los procedimientos registrales que son ágiles, sencillos, proporcionales y funcionales para la titulación nacional y la seguridad jurídica;
- 4) En relación a la base gráfica de la propiedad inmobiliaria los criterios están diseñados para el funcionamiento técnico coordinado y armonizados con la interconexión entre El Catastro y la Dirección de Mensuras bajo las restricciones del Instituto Geográfico "José María Hungría Morell" con el Registro, tanto en las tierras rurales y urbanas, especialmente en los sectores más vulnerables, en coherencia con los planes de ordenamiento territorial y los objetivos de la Estrategia Nacional de desarrollo y el cambio climático;
- 5) Los cambios en el concepto y los derechos de propiedad asumidos de las instituciones gubernamentales facultadas a tramitar las operaciones sobre los inmuebles a un Registro único mediante los procedimientos registrales y administrativos pertinentes, diferenciados de los procedimientos propios de la justicia ordinaria, dado el carácter multidisciplinario del derecho de propiedad;
- 6) La asimilación de los Registros de la propiedad inmobiliaria como herramientas de gobernanza, auxiliares de la justicia y de la publicidad del tráfico del negocio inmobiliario para la protección del derecho de propiedad, y la preservación de la soberanía del Territorio;
- 7) La incorporación de los procedimientos registrales para la tramitación ágil y efectiva para el acceso al título material y el certificado de título formal, la titularidad de la propiedad



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

inmobiliaria, el acceso al crédito, el aprovechamiento y la circulación de los bienes de carácter patrimonial para la mejores prácticas y la más eficiente utilización de las riquezas;

Artículo 3. Categoría y ámbito de aplicación. La presente ley es de orden público y rige para todo el territorio nacional, determinando los organismos competentes como de las interconexiones entre sistemas o subsistemas para su aplicación.

Párrafo.- El acceso a la propiedad inmobiliaria titulada está subordinado a la ley, y las leyes de orden público no pueden ser alteradas por la voluntad de los individuos tampoco por la aplicación de derechos extranjeros sin que previamente hayan sido asimilados por los Tribunales del orden constitucional.

Artículo 4. Función del Estado Dominicano para el acceso a la Titulación de los inmuebles.- El Estado Dominicano promueve la posibilidad o facilidad del acceso a la titularidad de los bienes o derechos inmobiliarios a cualquier persona física o jurídica, independientemente de sus capacidades personales y de las características técnicas utilizadas, a todas las informaciones sustentadas en el interés legítimo y las funcionalidades que procedan de los títulos materiales o formales.

Artículo 5. La función social que implica obligaciones. Dentro de las obligaciones con la propiedad inmobiliaria es inherente la función ecológica, sin embargo, el eje para la definición de las políticas de intervención en el territorio por parte de los Municipios y Distritos a través de la planeación rural, de la actuación urbanística y la reforma agraria tiene que estar sustentado en el diagnóstico que resulte de la investigación para lograr el manejo eficiente, la defensa de los intereses de la comunidad, las mejores prácticas y la paz social.

Artículo 6. Límites de la función social de la propiedad. La función social puede ser limitada por el legislador siempre y cuando tal limitación se cumpla en interés público o beneficio general de la comunidad, por razones de salubridad, urbanismo, educación, conservación ambiental, seguridad, reforma agraria y los establecidos por la ley; el interés del propietario debe ceder, previa indemnización, ante el interés social.

Artículo 7. De las titularidades. Las titularidades que promueve el Estado Dominicano en la Constitución de la República son el resultado de los contratos, de las disposiciones legales, de los actos administrativos y de las sentencias.

Artículo 8. El acceso de los ciudadanos y los inversionistas.- La formalización y regularización de las diversas estrategias utilizadas para el acceso a la tierra se realizan por medio de los contratos de compra venta, donaciones, arrendamiento, aparcería, las herencias, de la prescripción adquisitiva o usucapión, la invasión ilegal de la tierra y las reformas agrarias. Sin embargo, las titularidades que resultan de los actos administrativos, las disposiciones legales y de las sentencias que tienen como presupuesto la posesión son la garantía de la propiedad, de la libertad y la igualdad jurídica.

Párrafo I. La prescripción adquisitiva o usucapión que se consagra en el Código Civil Dominicano no es título ni justo título, sino un mecanismo dogmático de la prueba, o que sirve como prueba



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

definitiva de la propiedad por el paso del tiempo suficiente que se consolida por la posesión en los terrenos no registrados; salvo los casos excepcionales establecidos expresamente en la ley en que se aplica a los terrenos o derechos registrados.

Párrafo II- Así, los registros como medio formal de publicidad del título material fomentan la igualdad de todos los ciudadanos ante la propiedad, universalizando el derecho de propiedad mediante el certificado de título como garantía para la dinamización del tráfico jurídico, la seguridad jurídica y la paz social.

Artículo 9. El derecho de propiedad y las mejores prácticas al servicio del ciudadano. Que la evolución de las formas de adquirir la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana, en diferentes épocas y en distintas circunstancias han determinado la transcripción y el registro en los derechos privados, unas veces por ante el Conservador de Hipotecas y en otras, ante el Registrador de Títulos. Sin embargo, las tierras públicas deben estar bajo inventario para su posterior registro y no lo están, lo que ha sido provocado por la diversificación de la asignación de derechos de propiedad de las tierras por distintas instituciones del Estado que deben unificadas.

Párrafo. Que al efecto, la necesidad de la coordinación e interconexión de las diferentes disposiciones legales, reglamentarias y administrativas, las prácticas doctrinales aceptadas y las trazadas por la jurisprudencia para considerar las mejores prácticas.

Artículo 10. El Estado Dominicano como dueño y la Soberanía. La Constitución Dominicana al referirse a la organización del Estado establece que el pueblo dominicano constituye una Nación organizada en Estado libre e independiente, y que la soberanía reside exclusivamente en el pueblo, de quien emanan todos los poderes, los cuales ejerce por medio de sus representantes o en forma directa, en los términos que establecen la propia Constitución y las leyes.

Párrafo I.- Que al referirse al territorio y a los bienes públicos que de él forman parte, hay que señalar cuáles pertenecen a la Nación por el llamado dominio eminente; el Estado no es el titular del territorio en el sentido de "ser dueño" de él, sino en el sentido de ejercer la soberanía sobre él.

Párrafo II.- Que el ordenamiento jurídico, como principio orientador para el ordenamiento territorial que establece el Estado dueño solo de los bienes patrimoniales, y regulador de los bienes de dominio público hajo las restricciones establecidas expresamente por la ley. En ese orden también el Estado promueve, protege y garantiza la propiedad privada por la titularidad.

Párrafo III.- Que sin embargo, para los fines legales del registro el Estado Dominicano se ha reputado el dueño originario de todas las tierras que comprende el territorio nacional.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

CAPÍTULO II

LOS PRINCIPIOS GENERALES, REGISTRALES Y DEFINICIONES

Artículo 11. Principios generales. Los principios son orientaciones o mandatos de optimización en las nomas, una mirada más allá de lo inmediato.

1) **Accesibilidad:** el Estado ofrece a los ciudadanos los mecanismos de acceso adecuados mediante las mejores prácticas, especialmente a los sectores más vulnerables de la nación;

2) **Razonabilidad:** que en tiempo razonable mediante procedimientos ágiles y sencillos los ciudadanos e inversionistas accedan a la titularidad;

3) **Prontitud:** todo proceso individual encaminado por el Estado Dominicano donde no exista litigio o contradicción alguna se desarrollaran en sede administrativa y mediante los procedimientos registrales;

4) **Sostenibilidad:** la presente ley no podrá afectar áreas identificadas como de riesgo medioambiental o no aptas para los asentamientos que alojan, según lo establecen las leyes sectoriales y el proyecto de ley orgánica de Ordenamiento Territorial;

5) **Igualdad:** El marco de esta ley garantiza a los ciudadanos, en forma individual y colectiva, los mismos derechos, sin discriminación ni exclusión alguna ;

6) **Funcionabilidad:** Las personas en la Administración encuentran las mayores funcionalidades para la tramitación de los asuntos que les afecten, especialmente en lo referente a identificar al funcionario responsable, a obtener copia sellada de las solicitudes, a conocer el estado de tramitación, a enviar, si fuera el caso, el procedimiento al órgano competente, a ser oído y a formular alegaciones o a la referencia a los recursos susceptibles de interposición.

7) **Calidad:** La calidad de la gestión de los terrenos mediante la inscripción garantiza o no el papel del derecho de propiedad y la buena gestión de la administración complementa la ley por la eficacia y las mejores prácticas.

8) **Responsabilidad:** Parte de que la seguridad jurídica se basa en la confianza que el registro de los derechos debe generar por lo que la protección de dicha confianza exige la capacidad y especialidad en la materia, exigen como la protección siempre al adquirente de buena fe, al que ha confiado en el registro público. Cuando dicho perjuicio no le resulte imputable al registro, sino únicamente a un mal funcionamiento del sistema, debe ser indemnizado.

9) **De la confianza legítima:** que dirige la actuación administrativa a ser respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia Administración en el pasado.

10) **De la protección de la intimidad,** de forma que el personal de servicio de la Administración pública en el manejo de datos personales respete la vida privada y la integridad de las personas,



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

prohibiéndose el tratamiento de los datos personales con fines no justificados y su transmisión a personas no autorizadas.

Artículo 12. Los principios registrales. Los principios registrales se refieren a los requisitos de la inscripción y a los principios registrales de los efectos de la inscripción.

Artículo 13. Los principios registrales se refieren a los requisitos de la inscripción. Dentro de los cuales tenemos:

- 1) Principio de rogación o instancia: La administración registral no puede actuar si no media solicitud, petición, ruego, instancia, disposición de los otorgantes de un acto o derecho de tercero interesado. Salvo mandato legal expreso en contrario;
- 2) Principio de tracto sucesivo: Se inicia con la primera inscripción la cadena de transmisiones, a partir de la cual no se realiza ninguna inscripción que no proceda o emane del acto continuo, que el historial de la parcela se produce ordenadamente;
- 3) Principio de legalidad: Se establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto que provienen también de una resolución judicial, de la legalidad del título, de sus antecedentes y de los registros públicos;
- 4) Principio de titulación auténtica: Se deduce que la inscripción que se realiza en mérito a un instrumento en los que interviene el Notario, profesional del Derecho, o de funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones;
- 5) Principio de especialidad o determinación: la finalidad de que deben acceder al registro situaciones y relaciones jurídicas determinadas tanto en la superficie como en el derecho a cada bien o persona física o jurídica como la determinación gráfica del inmueble;
- 6) Principio de prioridad preferente: se formula que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario;
- 7) Principio de impenetrabilidad: se formula que no puede inscribirse un título incompatible con el que figura inscrito durante la vigencia del asiento de presentación de un título desde la presentación del título hasta la conclusión del procedimiento de inscripción;

Artículo 14. Los principios registrales que se refieren a los efectos de la inscripción. En estos principios son:

- 1) Principio de legitimación registral: es el pronunciamiento de un oficial público acerca de la legalidad o licitud de un acto jurídico, se presume exacto y válido. De ahí que se deduce, lo siguiente:



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

- a) La legitimación se activa cuando está dirigida al titular quien puede actuar conforme al contenido del asiento;
 - b) La legitimación es pasiva cuando es un tercero el que valiéndose del contenido de un asiento se relaciona con el titular;
 - c) La inscripción legítima no convalida los actos que sean nulos o anulables; por lo tanto, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez;
- 2) Principio de fe pública registral: se formula cuando el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de las causas que no consten en los registros públicos.
 - 3) Principio de prioridad excluyente: este principio surge de la prioridad registral y legislativamente que se formula estableciendo que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito excluye el presentado en segundo lugar produce un efecto de cierre formal, sin que resulte este segundo título siempre materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquel.
 - 4) El principio de calificación: La exigencia de que antes de extender cualquier asiento el registrador califique escrupulosa y detenidamente que el título y el derecho, que cumplan con los requisitos y procedimientos por las leyes para su validez e inscripción. Este principio parte de los siguientes supuestos:
 - a) **Extensión:** Ningún aspecto puede quedar excluido de su calificación, ni la legalidad de las formas extrínsecas, ni los que se refieren a la capacidad de las partes, o los que afecten o puedan afectar la validez del acto o negocio, la descripción de la identidad del inmueble o los actos o documentos y derechos susceptibles de registro establecido por la ley.
 - b) **Independencia:** El ordenamiento jurídico debe proveer a los Registradores de las mismas garantías de independencia e inamovilidad que los jueces fundamentado en los principios del mérito, la capacidad y la igualdad.
 - c) **Imparcialidad:** Dadas las características del procedimiento registral y su eficacia erga omnes determina la existencia de una pluralidad de interesados, todos ellos pueden ser afectados, en caso de que violaran las normas imperativas que ponen límites o que el sistema institucional marca a la autonomía privada. Toda suspensión, reanudación o denegación de inscripción por el Registrador de Títulos debe ser motivada y recurrible, y en última instancia debe ser resuelto por la autoridad judicial para que no sea vulnerado el principio de la tutela judicial efectiva que conforma la estructura de los Estados de Derecho.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

5) Principio de publicidad: este proviene de la exteriorización de situaciones y relaciones jurídicas de modo permanente, continuo y organizado a través del Registro. Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica de las situaciones y relaciones jurídicas incorporadas al Registro (seguridad estática) y seguridad en el tráfico (seguridad dinámica) derivado de lo inscrito.

Dentro de la que se encuentran:

- a) **La Publicidad Material:** que se refiere a los efectos recogidos por el Código Civil, establece que se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o documentos y derechos inscritos, por lo que este concepto comprende también las anotaciones preventivas.
- b) **La publicidad Formal:** se trata de que el Registro es público, la publicidad formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo de las partidas o asientos registrales siempre y cuando demuestre un interés legítimo que no afecta el derecho fundamental a la intimidad, en cuyo caso la publicidad se proporciona a quienes acrediten interés legítimo.

Párrafo.- La publicidad jurídica registral puede concebirse en dos aspectos: como objeto del Sistema Registral y de modo estricto como principio derivado de los efectos materiales o formales publicado.

Artículo 15.- Definiciones. A los fines de la presente ley se entiende por:

- 1) **Bienes patrimoniales:** están determinados como el conjunto de bienes que pertenecen al Estado Dominicano susceptible de registro y que se encuentran dentro del tráfico del negocio inmobiliario.
- 2) **Bienes del Dominio público:** es un conjunto o suma de bienes sometidos a un régimen jurídico especial, distinto del que rige los bienes de dominio privado.
- 3) **Cultura jurídica:** es propio de cada grupo social que contiene las normas y mecanismos de derecho no escrito que regulan algunos aspectos de la vida social hacia el interior de las comunidades.
- 4) **Dogmático:** concluyente, doctrinal, imperios, incuestionable, indiscutible y absoluto.
- 5) **Domino eminente:** es un poder supremo sobre el territorio, vinculase a la noción de soberanía. Se ejerce potencialmente sobre todos los bienes situados dentro del Estado, ya se trate dentro del dominio privado o público del mismo o de la propiedad de los particulares o administrados.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

- 6) **Poder:** es sinónimo de fuerza, no de la potestad porque proviene de la naturaleza;
- 7) **Posesión:** consiste en la tenencia del poder de hecho sobre una cosa, o sobre el objeto de un derecho, pero no en su ejercicio, porque tenencia de un poder y ejercicio o uso del mismo son cuestiones diferentes;
- 8) **Potestad:** viene de la política y se relaciona con el dominio.
- 9) **Prelación:** la preferencia de que goza el acreedor garantizado sobre cualquier tercero, incluyendo otros acreedores garantizados y acreedores quirografarios.
- 10) **Publicidad formal:** es la publicidad registral que garantiza a toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de los asientos registrales y obtenga información del archivo registral.
- 11) **Propiedad Estatal:** se considera en países como el nuestro que la mayor parte de las formas de propiedad son regulación estatal, tales como las propiedades de bosques, las privadas, de bosques, agrícolas, mineras, de reformas agrarias, entre otras que están facultadas por las instituciones intergubernamentales.
- 12) **Publicidad material o jurídica:** que le otorga el registro a los diversos actos o derechos cuyo contenido de las partidas registrales afecta a los terceros.
- 13) **Tenencia de la tierra:** conforme la define asentamientos humanos, la ocupación y posesión actual y material de una determinada superficie de la tierra es el conjunto de disposiciones legales que establecen los actos constitutivos de la posesión, los requisitos según los cuales tal posesión debe ejercerse y los derechos y obligaciones que genera.
- 14) **Sistemas Registrales:** se considera el conjunto de principios que aspira a producir, mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos, ofreciendo con ello sólidas bases en las que asentar el crédito hipotecario.
- 15) **Tierras formales:** son las tierras o derechos reconocidos expresamente por el Estado y que pueden ser protegidos a través de medios legales.
- 16) **Tierras informales:** son aquellas que carecen de reconocimiento y protección oficial; en ocasiones los derechos de propiedad informales son ilegales, representan una infracción ilegal, como es el caso de las invasiones.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

- 17) **Instalaciones esenciales:** toda instalación de una red o servicios públicos de transporte de telecomunicaciones que sea suministrada exclusivamente o de manera predominante por un solo proveedor o por un número limitado de proveedores, y cuya sustitución con miras al suministro de un servicio no sea factible en lo económico o en lo técnico.
- 18) **Interconexión:** unión de dos o más redes, técnica y funcionalmente compatibles, pertenecientes a diferentes operadoras de servicios públicos de telecomunicaciones con los diferentes sistemas interactúan con los Registros inmobiliario, el Catastro y la Superintendencia Nacional de las Tierras Públicas y Privadas. el objeto de la unión transportar el tráfico de señales que se cursen entre ellas. La interconexión incluye los mecanismos comerciales y técnicos con arreglo a los cuales los proveedores de servicios conectan sus equipos, redes y servicios, para proporcionar a sus clientes, acceso a los clientes, servicios y redes de otros proveedores.
- 19) **Interfaz:** zona limítrofe compartida entre dos unidades funcionales y definida por características funcionales, características comunes de interconexión físicas, características de las señales y otras características, según proceda.

TÍTULO II

BASES PARA EL ACCESO A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA TITULADA.

CAPITULO III

DE LOS INSTRUMENTOS Y OBJETIVOS PARA EL ACCESO

Artículo 10.- Implementación de instrumentos. Los instrumentos establecidos en la presente ley son básicamente las investigaciones y estudios para realizar los diagnósticos que determinan la situación jurídica en las que se encuentran las tierras públicas y privadas, ya sea en la extra legalidad, extra registradas, legalizadas, registradas, tituladas.

Artículo 11.-La utilización de medios científicos y tecnológicos. Estos medios científicos y tecnológicos para la creación de una base de datos gráficos mediante la planimetría incorporada a las bases del Catastro y los Registros.

Párrafo I. La certeza en los levantamientos parcelarios surge de la conexión con el Catastro, los planes de ordenamiento territorial, de las tierras rurales y urbanas, nacionales, municipales, de los bienes patrimoniales, del dominio público y de la propiedad privada.

Artículo 12. La creación de los padrones. En los casos de titulaciones masivas la realización de los padrones se inicia una vez concluida la investigación y realizado el diagnóstico se inicia el levantamiento gráfico de la parcelas, mediante los formatos o creación de los formularios estandarizados en la base de datos de los asientos registrales con la calidad suficiente que permitan concretar los planes de titulación masiva tanto urbana como rural mediante los procedimientos



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

registrales y administrativos, tanto en el suelo como en el subsuelo sobre la titularidad de las tierras privadas, el inventario de las tierras públicas y de la minería.

Artículo 13. La Persona humana como prioridad de la titularidad. En este sentido, se establece como prioridad el desarrollo de la persona humana como eje principal; de la economía nacional bajo los estándares de transparencia y facilidades; eliminando las cuestiones burocráticas sustentados en la capacidad de conservar los derechos, creando una base de datos personal, partiendo de un sistema sólido en una misma organización práctica con las mejores tecnologías geográficas y con el capital humano capacitado para lograr equilibrio entre la rapidez y la seguridad de los derechos en el futuro.

Artículo 14. El levantamiento de los planos gráficos. Procede el levantamiento de los planos gráficos de los bienes del dominio público ferroviario, de las áreas protegidas, del subsuelo destinado a minerías, arrendamientos de tierras públicas tanto del suelo como del subsuelo y la creación de una base gráfica que permita la correcta determinación, certeza, inventario y georeferencia de los registros públicos inmobiliario.

Artículo 15. Objetivos. Para el Acceso a la propiedad inmobiliaria titulada que establece la presente son los siguientes:

- 1) Facilitar el acceso a la propiedad inmobiliaria titulada reduciendo la informalidad de las tierras en el ámbito local para la eficiencia y transparencia de las tierras estatales y municipales.
- 2) Controlar de la legalidad y de la extralegalidad de las tierras urbanas y rurales mediante la organización y el inventario de las tierras públicas en conexión de las tierras privadas del Estado con la realidad registral y extrarregistral en todo el territorio nacional.
- 3) Promover en la órbita de los órganos de planificación económica del Estado el acceso a la propiedad inmobiliaria titulada esencial para sentar las bases del funcionamiento del mercado inmobiliario y del crédito;
- 4) Incentivar la investigación para establecer el diagnóstico en las diferentes provincias, municipios y parajes del territorio nacional sobre el estado jurídico de las tierras rurales y urbanas que se encuentran en estado de extra legalidad, extra registral y registradas;
- 5) Canalizar las actualizaciones dinámicas en las relaciones entre la publicidad inmobiliaria y planificación rural y la urbanística, en la que cada quien cumpla con su rol sin impedimentos;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

- 6) Interconectar los datos del Catastro, la Dirección de Mensuras y el Instituto Geográfico "José Hungría Morell" y el Registro para evitar la duplicidad en la información predial y registral, respetando los principios que rigen y orientan cada sistema;
- 7) Crear los mecanismos de coordinación entre el Ministerio de la Presidencia, el Director General del Instituto agrario dominicano, la administración del Banco Agrícola, la Dirección del Catastro Nacional, la Administración de bienes Nacionales, La Directora General del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) para la declinatoria de los expedientes inmobiliarios de los bienes patrimoniales y del Dominio Público.
- 8) Crear los padrones que muestre el estado actual de la titularidad, la clasificación y origen de las tierras de cada Municipio por las alcaldías de cada provincia y por del inventario del Catastro coordinado con la Consultoría Jurídica de los Ayuntamientos.
- 9) Fomentar y fortalecer la gestión del sub-sector reformado para incrementar la eficiencia en el uso de los recursos y en la ejecución de las actividades de la Reforma Agraria.
- 10) Coordinar con las autoridades de otras instituciones oficiales, la canalización de los servicios de apoyo a la producción en los asentamientos e incrementar los niveles de productividad y la oferta de bienes agropecuarios para el consumo de la población dominicana.
- 11) Incorporar al proceso productivo, nuevos grupos de campesinos(as) sin tierras, mediante la asignación de parcelas aptas para la producción agropecuaria.
- 12) Activar y lograr el avance del proceso de titulación definitiva.
- 13) Ejecutar un programa nacional de organización y capacitación de las familias parceleras, con el objetivo de promover la autogestión y diversificar las fuentes de ingresos.
- 14) Mejorar el aprovechamiento de las tierras distribuidas sub-utilizadas mediante la rehabilitación y construcción de las obras de infraestructura básicas para la producción.
- 15) Aplicar a la propiedad minera la obligación mantener la historia desde el origen hasta la extinción de la concesión minera entendida como un verdadero inmueble minero.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

- 16) Canalizar con el Ministerio de Obras Públicas la creación de procedimientos ágiles e interconectados para las licencias de construcción, el inventario y registro de los puentes, carreteras, obras ferroviarias y de las diferentes obras destinadas al servicio público para su registración.

CAPITULO IV CONFORMACIÓN DEL ÓRGANO EJECUTIVO DE DIRECCIÓN

Artículo 16. El órgano ejecutivo de dirección. Este órgano estará integrado por un Consejo Directivo que será de máxima autoridad del mismo, y por el o la Superintendente Nacional de los Registros Públicos Inmobiliarios.

Artículo 17. El Consejo Directivo. El consejo Directivo estará integrado por miembros designados por los tres Poderes del Estados, de la empresa privada y de la sociedad civil, distribuidos de la siguiente manera: Un (1) presidente con rango de Ministro, a cargo del Ministro de la Presidencia; el Ministro de Medio ambiente y Recursos Naturales; el Ministro de Economía Planificación y Desarrollo; un (1) miembro del Consejo del Poder Judicial; un (1) miembro de la Cámara de Diputados de la República; un (1) miembro del Senado de la República; un miembro del Instituto Geográfico "José María Hungría Morell", un (1) miembro de la empresa privada seleccionado de una terna elaborada por las distintas instituciones de la empresa privada con alcance nacional, disponiéndose que de esta selección resultará el miembro; un (1) miembro escogido directa y libremente, con calificación profesional, que velará por los derechos de los usuarios de servicios de los distintos Registros Públicos Inmobiliarios del país.

Párrafo I.-El Superintendente Nacional de los Registro Públicos Inmobiliarios será miembro del Consejo Directivo con voz pero sin voto, y fungirá como Secretario del mismo.

Párrafo II.- Para la nominación de candidatos, las distintas instituciones envueltas en materia de la propiedad y el registro de los inmuebles presentarán ante el Ministro de Planificación y Desarrollo las ternas con los candidatos que seleccionen. En caso de que los concesionarios de la categoría respectiva no acordaran terna dentro de los sesenta (60) días subsiguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, el cargo será cubierto por consenso de los tres poderes del Estado.

Párrafo III.-Con excepción del Presidente del Consejo, a cargo del Ministro de la Presidencia, los demás miembros del Consejo Directivo durarán cuatro (4) años, y su nombramiento podrá ser renovado por los mismos procedimientos de designación.

Artículo 18.- Requisitos para integrar el Consejo Directivo y el Tribunal Registral. Para ser miembro del Consejo Directivo y el Tribunal Registral se requerirá:

1. Ser ciudadano dominicano en pleno ejercicio de sus derechos civiles;
2. Tener experiencia acreditable en algunas de las siguientes disciplinas;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

3. En materia del Derecho Registral Inmobiliario;
4. En la resolución de conflictos, ya sea mediante procedimientos arbitrales, registrales, administrativos o judiciales;
5. En la economía de empresas, preferiblemente en la economía del mercado inmobiliario y fideicomiso;
6. En la explotación o ingeniería de redes, sistemas o servicios de alta tecnología, base de datos, y creación de sistemas;
7. El Consejo Directivo podrá fijar requisitos adicionales para ser Director Ejecutivo.

Artículo 19. Impedimentos para integrar el Consejo Directivo y el Tribunal Registral.

- 1) Las personas que estuvieren subjúdice, o cumpliendo condena o que hayan sido condenadas a penas aflictivas o infamantes;
- 2) Dos (2) o más personas que sean parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; o que pertenezcan a la misma sociedad en nombre colectivo, o que formen parte de un mismo directorio de una sociedad por acciones;
- 3) Los titulares, socios, empleados o personas que tengan intereses en empresas sujetas a la facultad reglamentaria del órgano regulador, en un porcentaje que fije la reglamentación o haber sido o haberlos tenido en los años previos a la designación;
- 4) Las que presentaren las mismas causas de inhibición y recusación que las correspondientes a los miembros del Poder Judicial; o
- 5) Aquellas que por cualquier razón sean legalmente incapaces.

Artículo 20.- Funciones del Consejo Directivo: Son funciones del Consejo Directivo:

1. Establecer las directrices de las políticas generales y propietarias, como los criterios a seguir por el órgano regulador;
2. Dictar los reglamentos de alcance general y normadas de alcance particulares de los Registro Público sobre la Bienes Inmobiliarios propiedad del Estado Dominicano y de los del Domino Público, y de los Registros de la propiedad privada;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

3. Dentro de las reglas y competencias fijadas por la presente Ley y manteniendo el criterio consultivo de los Registros Inmobiliarios de los diversos servicios públicos y de sus usuarios;
4. Designar y remover el Superintendente de los Registros Públicos de las Tierras y al Auditor Interno;
5. Aprobar los reglamentos internos relativos a la administración del órgano, y fijar las remuneraciones correspondientes. Las remuneraciones del órgano regulador serán equivalentes a las de niveles decisorios semejantes del sector privado;
6. Conocer de los recursos contra los actos administrativos dictados por cualquier funcionario del órgano regulador;
7. Adoptar las medidas precautorias y correctivas a las que se refiere la presente Ley dentro del contexto de su régimen sancionador;
8. Actualizar los montos de los derechos, tasas, contribuciones, cánones, así como los cargos por incumplimiento previstos en la presente Ley;
9. Someter a los tres poderes del Estado, Ejecutivo, Judicial y Legislativo los Planes Nacionales de Titulación respecto a las tierras públicas y privadas, como de las propiedades de las zonas fronterizas;
10. Imponer los cargos por incumplimiento derivados de faltas calificadas como graves y muy graves;
11. Aprobar la memoria anual, los estados financieros y el presupuesto anual del órgano regulador;
12. Designar los miembros de los cuerpos colegiados para la solución de los procedimientos registrales conforme al Reglamento orgánico funcional de la Superintendencia de los Registros Públicos de las Tierras.
13. Tomar las decisiones finales acerca de los proyectos de desarrollo y administrar "el fondo de seguro" y de las ejecuciones de las tasas por servicios de los registros inmobiliarios;
14. Tomar las decisiones que sean necesarias para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley;
15. En caso de ausencia, incapacidad y otro impedimento temporal o definitivo del Presidente del Consejo Directivo sus funciones serán ejercidas internamente por el Ministro de Economía, Planificación y Desarrollo;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

Artículo 21. Quórum y mayoría. El Consejo Directivo podrá funcionar legalmente con la mitad más uno de sus miembros, uno de los cuales deberá ser el presidente del Consejo Directivo.

Párrafo I.- Para la validez legal de las decisiones del Consejo Directivo deberán adoptarse por mayoría de tres;

Párrafo II.- El Ministro de la Presidencia, como los Ministros de Economía Planificación y Desarrollo, y el de Medio Ambiente y Recursos Naturales podrán hacerse representar por un funcionario debidamente acreditado;

Párrafo III.- De igual modo, podrán hacerse representar por otro miembro debidamente acreditado el miembro del Poder Judicial y del Poder Legislativo:

Artículo 22.- De las funciones del Consejo Directivo. El Presidente tendrá las funciones siguientes:

- 1) Firmar las resoluciones mediante las cuales se otorgan, amplían y revocan las concesiones de los Bienes del Dominio Público y resoluciones de los Bienes Patrimoniales del Estado Dominicano, licencias y permisos provisionales en las condiciones previstas por la normativa vigente;
- 2) Representar al Estado Dominicano ante los organismos internacionales relacionados al Registro de la propiedad inmobiliaria de las tierras públicas y privadas de los que forme parte la República Dominicana, asistido por el o la Superintendente de los Registros Públicos Inmobiliarios del órgano regulador, al que podrá delegarle funciones determinadas;
- 3) Transmitir al órgano regulador las directrices del Gobierno respecto de las relaciones con otros países o con organismos internacionales bilaterales o multilaterales en materia de tierras y registral inmobiliaria;
- 4) Impartir las directrices al Superintendente de los Registros Públicos Inmobiliarios respecto de medidas a tomar cuando se encuentre comprometida la seguridad o lo requieran las necesidades de la defensa nacional sobre la soberanía del territorio y el cambio climático;
- 5) Convocar y presidir las sesiones del Consejo Directivo, con doble voto, en caso de empate, y determinar los asuntos a ser incorporados en la agenda, a partir de lo que les someta el Superintendente de los Registros Públicos Inmobiliario ; y
- 6) Supervisar la correcta ejecución de las resoluciones adoptadas por el Consejo Directivo.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

Artículo 23. Del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Inmobiliarios. El órgano regulador tendrá un Superintendente Nacional de los Registros Públicos Inmobiliarios, con las siguientes funciones:

- 1) Ejercer a representación legal del órgano regulador;
- 2) Ejercer, en cumplimiento de los mandatos del Consejo Directivo, la administración interna del órgano regulador;
- 3) Decidir la aplicación de las sanciones leves previstas en esta Ley;
- 4) Recomendar la aplicación de las sanciones graves y muy graves previstas en la ley;
- 5) Ejercer las demás funciones que le encomiende el Consejo Directivo.

Artículo 24. Caducidad. Cuando se advierta o sobrevenga alguna de las causas de incapacidad mencionadas en esta Ley, caducará la designación o gestión del miembro respectivo y se procederá a su reemplazo.

Párrafo.- No obstante, tal caducidad, los actos o contratos autorizados por el incapaz antes de que fuera declarada la caducidad, no se invalidarán por esta circunstancia, ni con respecto del órgano regulador, ni con respecto a terceros.

Artículo 25. Remoción. Que el Poder Ejecutivo previa consulta con los demás poderes del Estado podrá remover a los miembros titulares del Consejo Directivo, así como los miembros del Tribunal Registral, en cualquiera de los casos siguientes:

- 1) Cuando por cualquier causa no justificada debidamente, hubieren dejado de concurrir a cinco (5) sesiones ordinarias al año;
- 2) Cuando por incapacidad física no hubieren podido desempeñar su cargo durante seis (6) meses;
- 3) Por condenación definitiva pena criminal;
- 4) Cuando se demostrare negligencia manifiesta en el cumplimiento de sus cargos o en el caso de que, sin debida justificación, dejaren de cumplir las obligaciones que les corresponden, de acuerdo con la Ley, los reglamentos y las decisiones del Consejo Directivo;

Párrafo I.- Que los miembros titulares del Consejo Directivo, así como los miembros de los cuerpos colegiados, no obstante lo indicado en el artículo anterior, podrán ser removidos mediante decisión de la Suprema Corte de justicia por las causas previstas en los casos siguientes:



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

- 1) Cuando se demostrare negligencia manifiesta en el cumplimiento de sus cargos o en el caso de que, sin debida justificación, dejaren de cumplir las obligaciones que les corresponden, de acuerdo con la Ley, los reglamentos y las decisiones del Consejo Directivo;
- 2) Cuando fueren responsables de actos u operaciones fraudulentas, ilegales o evidentemente opuestas a los fines e intereses de la institución.

Párrafo II.- La denuncia se hará al Procurador General de la República, por cualquier persona física o jurídica que demuestre un interés legal. El Procurador General de la República someterá el caso a la Suprema Corte de Justicia, la cual comisionará inmediatamente a uno de sus jueces para que instruya el asunto en forma sumaria y le rinda el informe precedente dentro del más breve plazo, que no podrá exceder de quince días. Dicho informe será debidamente notificado por el Secretario de la Corte al miembro denunciado, para que éste exponga por escrito los medios de defensa que juzgue de lugar, en el término de diez (10) días a contar de la fecha de dicha notificación.

Párrafo III. Vencido el término indicado, la Suprema Corte de Justicia, en Cámara de Consejo, conocerá del informe del Juez Comisionado y del escrito de defensa, si lo hubiere, y en el término de un mes, a más tardar, se decidirá si acoge o desestima la causa de remoción invocada, decisión que no será objeto de ningún recurso y que se comunicará al Consejo Directivo para su cumplimiento en el término de los tres (3) días subsiguientes a la fecha de dicha decisión.

Párrafo IV. El procedimiento especial establecido por el presente artículo se declara libre de gastos, derechos, impuestos, costos y honorarios legales de todo género.

Artículo 26. Protección a la intimidad de los datos y las Normas de conducta. En todo caso ningún funcionario o empleado del órgano regulador podrá revelar información confidencial obtenida en el ejercicio de sus funciones. Por lo que la revelación de tales informaciones será sancionada con el cese de las funciones de dicho empleado, sin perjuicio de otras acciones civiles o penales en su contra.

Párrafo I. Asimismo, ningún funcionario o empleado del órgano regulador, mientras esté en ejercicio de su cargo, podrá recibir pago alguno por ningún concepto de empresas o personas físicas alguna sujetas a la facultad reglamentaria del órgano regulador. Dicha prohibición se extenderá por el período de un (1) año posterior al abandono del cargo para los Miembros del Consejo Directivo de los cuerpos colegiados y el Superintendente Nacional de Registros Públicos de las Tierras.

Párrafo II. Por lo tanto, serán prohibidos los contactos informales o individuales entre las partes interesadas y el personal del órgano regulador, sobre temas pendientes de resolución por el ente. Esas comunicaciones deberán ser formales y accesibles a los interesados o sus representantes en casos de actos de alcance general, ya sea participando en las reuniones o conociendo las presentaciones o actas respectivas, en la forma e que lo reglamente el órgano regulador.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

TITULO III CAPÍTULO V

Registro Público de los Bienes Patrimoniales y del Dominio Público Organización

Artículo 27. El Registro de la Propiedad de los bienes Patrimoniales y del Dominio Público.

Este registro tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos, contratos, concesiones y resoluciones judiciales o administrativas que afecten los bienes inmuebles patrimoniales y del dominio público y a otros derechos sobre bienes inmuebles, así como de determinadas resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas.

Artículo 28. La Organización de los Registros Públicos. Estos Registros dependen de la Dirección General de los Registros Públicos para todos asuntos encomendados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Inmobiliarios.

Párrafo I. Cada Registro Público estará a cargo de un Registrador como funcionarios públicos, teniendo una determinada circunscripción territorial, cuya cantidad de Registradores por provincia dependerá de la diversidad de las riquezas o potenciales de cada provincia y el número de habitantes.

Párrafo II. Los Registros se llevan por parcelas o solares por asunto, nomenclatura y numérico dependiendo de la zona urbana o rural donde se encuentren ubicados, abriendo a cada una de ellas un folio registral en que se consigna su historial jurídico por medio de la tecnología en todo el territorio nacional.

Párrafo III. El Registrador Público de los Bienes Inmuebles del Estado Dominicano atiende personalmente al público en el horario habilitado al efecto, ateniendo a sus amplias facultades para el trámite de los expedientes por la rogación del propio Estado Dominicano y de los particulares que prueben un interés legítimo.

Artículo 29. Funciones del Registro Público de los Bienes Inmuebles del Estado. En el Registro de los bienes inmuebles del Estado se inscriben los actos que afectan a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sean éstos de titularidad pública o privada. Puede también inscribirse determinadas concesiones administrativas y los bienes de dominio público.

Párrafo I. El Registro Público de los Bienes Inmuebles del Estado Dominicano proporciona seguridad jurídica a los derechos inscritos, favorece la seguridad y agilidad del tráfico jurídico y ahorra el costo de la transacción.

Párrafo II. El Registro Público de los Bienes Inmuebles del Estado Dominicano hace públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos.

Artículo 30. Tipos de asientos. Existen varios tipos de asientos en el Registro Público de la Propiedad, tales como:



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

1) **Asiento de presentación:** que realiza el Registrador en el Libro Diario cuando se le presentan documentos, dejando constancia de la fecha y hora de la presentación. Está sujeto a plazo de caducidad.

2) **Asiento de inscripción:** son asientos definitivos a través de los cuales se inscriben y publican en el Registro de la Propiedad determinados hechos, actos o derechos que afectan a bienes inmuebles.

Artículo 31. Los documentos objeto de inscripción. Son objeto de inscripción en el Registro Público de los Bienes Inmobiliarios del Estado Dominicano:

- 1) Los títulos en virtud de los cuales se transmite o declara la propiedad de los inmuebles.
- 2) Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos sobre bienes inmuebles como: la hipoteca, los derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, censos, servidumbres, superficie, vuelo y otros cualesquiera reales.
- 3) Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.
- 4) Los contratos de arrendamiento financiero o no de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.
- 5) Los títulos referentes a los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas.
- 6) Los títulos referentes a determinadas concesiones administrativas de terrenos reformados o no reformados.
- 7) Los títulos referentes a determinados bienes inmuebles de dominio público.

Artículo 32. Las Anotaciones preventivas. Estos asientos están sujetos a plazo de caducidad que se usan para proteger derechos que aún no son firmes o para dar publicidad de determinadas decisiones judiciales o administrativas.

Párrafo I. Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación (al realizar el Registrador un asiento por el que suprime la anotación), por caducidad (caducan a los dos años de la fecha de la anotación misma. Salvo renovación por causa justificada o por su conversión en inscripción).



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

Párrafo II. Sólo pueden practicarse las anotaciones preventivas que se describen a continuación:

- 1) De demanda.
- 2) De embargo.
- 3) De prohibición de enajenar.
- 4) De demanda de incapacidad.
- 5) De derecho hereditario.
- 7) De legados.
- 8) Por defectos subsanables que impiden la inscripción.

Artículo 33. Las Notas marginales. Se practican al margen de los asientos de presentación, de las inscripciones, anotaciones o cancelaciones y sirven para dar noticia de algún hecho secundario que afecta a las fincas o derechos inscritos.

Artículo 34. Cancelaciones: son los asientos de extinción de otros, ya sean éstos inscripciones o anotaciones.

Artículo 35. Folio Real. El folio real ordena los datos reales para las inversiones, determina la calidad de la persona que solicita y los derechos a proteger, de manera personal, indispensable para las titularidades objeto de transacción por el intercambio de información.

Artículo 36. Principales actos de levantamiento parcelarios. Dentro de los principales actos de levantamiento parcelarios encontramos: la mensura para el saneamiento; la modificación parcelaria; la subdivisión; la refundición; la urbanización parcelaria; el deslinde y la regulación parcelaria.

CAPITULO VI

De los Procedimientos Registrales

Artículo 37. El Procedimiento Registral. El procedimiento registral se inicia con la solicitud de inscripción del título a través de un formato de inscripción o formulario, que se distribuye gratuitamente en las oficinas registrales de los bienes inmuebles.

Párrafo I.- Dicho formulario debe ir acompañado del(os) documento(s) que contenga el derecho respectivo. El documento idóneo a efectos de producir la inscripción, es el instrumento público, sin perjuicio de las inscripciones que tienen como sustento instrumentos privados.

Párrafo II.- Se presenta el formulario o formato de inscripción ante el registro escritura pública, parte judicial o resoluciones administrativas, partidas de los registros civiles, o copias certificadas por notario, y otros que sean considerados pertinente.

Párrafo III.- En los inmuebles rurales el formulario debe ir acompañado de la certificación del Alcalde de la comunidad territorialmente corresponde.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

Artículo 38. El Saneamiento Físico Legal de los Bienes Inmuebles de las Entidades del Sector Público. Para los fines de la depuración para el primer registro de los bienes de las Entidades del Sector Público y Bienes Inmuebles del Estado debe aprobarse los formularios que contengan la información gráfica y de los datos suficiente para la tramitación del procedimiento registral que culmine con la inscripción.

Párrafo.- Por la vía reglamentaria se crean los formularios que culminan con el registro, previa socialización con los diferentes instituciones intergubernamentales, la sociedad civil y de los expertos.

Artículo 39. Naturaleza de los Procedimientos Registrales. La naturaleza no contenciosa del procedimiento registral es especial, no está sometido a las normas que formulan el procedimiento administrativo general. Sin embargo, las normas administrativas son de aplicación supletoria al procedimiento registral, que la relación procedimental es exclusiva y excluyente entre el Registrador y el solicitante de la inscripción.

Artículo 40. Características del Procedimiento Registral. El procedimiento registral está basado en la existencia de un documento público por lo que toda la realidad está circunscrita al papel, dado el carácter especial con respecto a los otros procedimientos administrativos.

Artículo 41. Diferencias entre el procedimiento registral-administrativo y el puro administrativo.

Dentro de las diferencias del procedimiento registral-administrativo tenemos:

- 1) No hay libertad de prueba.
- 2) No opera el principio de libre valoración de la prueba mediante juicio razonado.
- 3) Hay una rigidez probatoria absoluta o una tasación de la prueba.
- 4) No hay impulso oficioso, por lo que toda inscripción requiere la rogación o instancia de parte interesada.
- 5) No hay citación a los terceros que puedan afectarse con el acto. "primero se inscribe y luego se reclama.

En cambio, por el contrario en el administrativo puro, tenemos:

- 1) Se puede utilizar distintos medios probatorios sin que necesariamente exista esa limitación, La titulación pública es el presupuesto de este tipo de procedimiento.
- 2) Se puede apreciar la prueba con criterios de razonabilidad, sin estar atados a criterios inflexibles.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

3) La mayor parte pueden tramitarse de oficio, pues en ellos se supone que está en juego el interés público. La diferencia se sustenta en que el documento contiene un acto jurídico privado que pertenece a la esfera de los particulares que intervienen en él; por tanto, solo a ellos, o a sus representantes voluntarios o legales, les corresponde llevar a cabo la instancia de registración.

4) Si proceden las oposiciones o reclamaciones mientras dura el trámite si existe el riesgo de afectar a terceros.

Artículo 42. Finalidad del Procedimiento Registral. La finalidad del procedimiento registral es la inscripción del título en el registro, y se inicia con la presentación de éste en la Oficina del Diario hasta inscripción del mismo.

Artículo 43. Los presupuestos y requisitos. Para interponer los recursos impugnatorios respectivos, a las calificaciones negativas como la Reconsideración y la Apelación, a las decisiones en primera instancia de los Registradores Públicos y abogados certificadores en materia de publicidad registral, los que serán resueltos en segunda y última instancia por el Tribunal Registral.

Artículo 44. El presentante del título es quien presenta el título en el registro, y puede ser un tercero o cualquiera de los otorgantes del acto inscribible. Basta presentar la documentación necesaria y pagar el derecho de calificación respectivo en el área destinada a tales fines en las oficinas registrales que tienen los Registros Públicos en todas las provincias y municipios.

Artículo 45. El formato digital o formulario de solicitud de inscripción debe contener como mínimo la siguiente información:

- 1) Nombre y documento de identidad del presentante del título. En caso de actuar a nombre de tercero, sea persona natural o jurídica se deberá dejar constancia;
- 2) Naturaleza del documento o documentos presentados, sean éstos públicos o privados, con indicación de la fecha, cargo y nombre del notario o funcionario que autorice o autentique;
- 3) Actos o derechos cuya inscripción se solicita y, si una Escritura Pública contiene la transferencia de la propiedad de diez inmuebles, el usuario o presentante del título, puede solicitar la inscripción de la transferencia de un solo inmueble y desistirse de la inscripción en forma parcial de las restantes nueve transferencias, para lo cual deberá indicar dicha reserva en el mismo formulario de solicitud de inscripción.
- 4) Nombre, denominación o razón social, según corresponda, de todas las personas naturales o jurídicas que otorguen el acto o derecho; o a quienes se refiere la inscripción solicitada;



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

- 5) Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de la ficha o de la partida electrónica.
- 6) Indicación del Registro (Inmueble, cargas, hipotecas, de minería, anotaciones) ante el que se solicita la inscripción del Título;
- 7) Firma y Domicilio del Solicitante (Presentante del Título);
- 8) Adjuntar copia simple de la cédula de identidad y electoral del presentante.

Artículo 46. De la vigencia del asiento de presentación. El asiento de presentación de un título tiene, en principio, una vigencia de 30 días hábiles. Pudiendo dicho plazo ser prorrogado en forma automática por 20 días adicionales para los efectos de subsanar observaciones, pago de mayor derecho o para que el área de catastro emita el informe técnico respectivo.

Párrafo. Por la vía reglamentaria se podrá contemplar de forma más amplias y de acuerdo a las circunstancias cualquier otra prórroga, sean objetivas y extraordinarias. Incluso la prórroga por apelación y subsanaciones fijadas por el Tribunal Registral.

Artículo 47. Término del procedimiento registral. El procedimiento registral, bajo ciertas condiciones de formalidad, podrá llevar a la consiguiente inscripción del título en el registro, sin embargo, muchas veces no poseen vocación registral y en otros casos adolecen de defectos que no se subsana en el plazo legal previsto, entre otras causas previstas en la ley.

Artículo 48. El procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción;
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

CAPITULO VII

Medios Impugnatorios en el Procedimiento Registral

Artículo 49. Los medios Impugnatorios. Se considera que frente a la inscripción no cabe la interposición de ningún medio impugnatorio, siendo que ante la ocurrencia de una inscripción ilegal la única forma defensa es recurrir al Poder Judicial.

Párrafo. Los títulos son calificados en primera instancia por el registrador y, ante lo resuelto por él se puede recurrir ante la segunda instancia administrativa: el Tribunal Registral. Se recurre a los medios impugnatorios frente a liquidaciones, observaciones y tachas, así como también frente a denegatoria de publicidad registral por parte de los registradores y abogados certificadores.



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

Artículo 50. El Recurso de Reconsideración. Es un recurso opcional y se emplea para todos los procedimientos administrativos. Se interpone ante el mismo Registrador y el término de interposición es de 15 días y será resuelto en el plazo máximo de 30 días. Transcurridos los 30 días sin mediar Resolución, el interesado podrá considerar aceptado el recurso (opera el silencio administrativo positivo).

Párrafo. En este recurso no se requiere de mayor formalidad; no es necesario que un abogado suscriba el recurso, siendo suficiente un escrito firmado por el interesado.

Artículo 51. El Recurso de Apelación. Las decisiones de los Registradores P (liquidaciones, observaciones y tachas), también contra las decisiones de registradores y abogados certificadores respecto a solicitud de Certificados.

Párrafo I. El recurso se interpone por ante el Registrador que calificó el título vía la Oficina de Recepción de Trámite Documentario.

Párrafo II. Los plazos considerados a efectos de presentar el recurso son:

- 1) En el procedimiento registral; dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.
- 2) En caso de denegatoria de otorgamiento de certificados registrales; dentro de los 15 días hábiles siguientes que se entiende notificada la decisión del Registrador o abogado certificador.

Párrafo III. Los requisitos de admisibilidad son:

- a) Indicación del registrador ante quien se interpone el recurso.
- b) Nombre, datos de identidad y domicilio del recurrente o de su representante.
- c) La decisión respecto de la cual se recurre y el número del título.
- d) Fundamentos de la impugnación.
- e) Lugar, fecha y firma.
- f) Autorización de abogado, salvo que el apelante fuese notario

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 52. De las diversas formas de la propiedad del Estado Dominicano. Se declara de gran trascendencia nacional la aprobación del Proyecto de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y los diferentes Planes de Ordenamiento del Territorio.

Párrafo I.- Para el funcionamiento del Catastro Nacional es indispensable reconocer que es la herramienta por excelencia para la identificación, ubicación y valoración de los inmuebles, de los bienes patrimoniales del Estado, las tierras nacionales, municipales, áreas protegidas, del dominio público.

Párrafo II.- Que para ejecutarse los fines de la Estrategia Nacional de Desarrollo se requiere iniciar el Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento del Territorio pueden ejecutarse los



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

finés, mediante las interconexiones entre el Instituto Geográfico José María Hungría Morel, El Catastro, las Direcciones de Mensuras y el Registro para determinar la propiedad privada, las áreas protegidas, los Bienes patrimoniales del Estado Dominicano, y las que se encuentran en manos de particulares, y los del Dominio.

Párrafo III.- De igual manera que las instituciones del Estado facultadas para disponer de los bienes patrimoniales del Estado están conminadas a la preparación de un padrón por provincia, municipio y paraje de un padrón que contengan un levantamiento catastral de los inmuebles le pertenecen al Estado Dominicano.

Artículo 53. La creación de un capital humano capacitado. Para tales fines urge la creación del Instituto Nacional de Derecho Registral en la República Dominicana y promover en las Universidades del país la inclusión de la materia registral herramienta indispensable para organización, la sustentación de datos con la suficiente calidad que permita la creación del big data y el desarrollo tecnológico del mercado inmobiliario como garantía por excelencia para el crédito.

Párrafo. Para la creación del Instituto Nacional de Derecho Registral debe ser socializado y aprobado expresamente por el Consejo Directivo y el Ministerio de Educación Superior de la República Dominicana en un plazo no mayor de 6 meses de haber promulgarse la presente ley.

Artículo 54. Derogaciones. Comisionar a un equipo de expertos que prepare un diagnóstico por medio de la investigación a los fines de que se pueda establecer con claridad y precisión el alcance e impacto de esta ley sobre otras leyes existentes que pudieren ser afectadas, modificadas y derogadas o, la recomendación de otras leyes que pudieran estar pendientes de elaborar;

Párrafo. Además, que esa misma Comisión determina la posibilidad del alcance que produce en las distintas instituciones intergubernamentales que tienen facultades para la asignación o titularidades de la propiedad inmobiliaria pública, pudieran ser reestructuradas, unificadas o liquidadas de manera gradual, para los fines de la aplicación de la presente ley en un plazo no mayor un año (1) año, a partir de la promulgación de la presente ley.

Artículo 55. Poder Reglamentario. Para los fines de la presente ley el Poder Ejecutivo confeccionará en un plazo de 180 días a partir de su promulgación todos los reglamentos internos pertinentes para su funcionalidad y las mejores prácticas.

Párrafo.- En aras del consenso mayoritario en la presente Ley, la reglamentación deberá enmarcarse dentro del espíritu, los principios y los objetivos fundamentales de esta Ley.

CONGRESO NACIONAL

ASUNTO:


PAG.

Artículo 53. Vigencia de la Ley. La presente Ley entrará en vigencia, a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial, según lo establecido en la Constitución de la República, una vez transcurridos los plazos señalados en el Código Civil de la República Dominicana.

DADA...

MOCIÓN PRESENTADA POR:

Cristina A. Lizardo Mézquita,
Senadora de la República
Provincia Santo Domingo



Rafael P. Calderón,
Senadora de la República
Provincia Azua

Euclides Rafael Sánchez Tavárez
Senadora de la República
Provincia La Vega



EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Artículo 53. Vigencia de la Ley. La presente Ley entrará en vigencia, a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial, según lo establecido en la Constitución de la República, una vez transcurridos los plazos señalados en el Código Civil de la República Dominicana.

DADA...

MOCIÓN PRESENTADA POR:

Porfirio Rafael Calderón,
Senador de la República
Provincia Azua.

Cristina Alt. Lizardo Mézquita,
Senadora de la República
Provincia Santo Domingo.