



República Dominicana
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE SANTO DOMINGO
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLITICAS
ESCUELA DE DERECHO

Los condominios en la República Dominicana

Informe Final del Curso Optativo Equivalente a la Tesis de Grado
Núm.47 de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas para optar
por el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Sustentante:

Br. Jesús A. Cerda (Matrícula AC-3840)

Asesor

Dr. Samuel Moquete de la Cruz

Santo Domingo, Distrito Nacional
2008

Los conceptos expuestos en el presente informe son de la exclusiva responsabilidad de los sustentantes del mismo.

Tema:

Los condominios en la República Dominicana

INDICE

Agradecimiento (pág.7)

Capitulo I – Parte Introductoria

Introducción (pág.8)

Objetivo

Importancia

Capitulo I I – El régimen Inmobiliario en Republica Dominicana

- ◆ Sistema de registro de derechos reales inmobiliario en la Republica Dominicana (pág.9)
- ◆ Tribunales Superiores de Tierras (pág.9)
- ◆ Tribunales de Jurisdicción Original (pág.10)
- ◆ Comisión Inmobiliaria (pág.11)
- ◆ Proceso de Saneamiento ante la Jurisdicción Original (pág.14)
- ◆ Función de la Dirección Nacional de Mensura y Catastro (pág.21)
- ◆ Operaciones Inmobiliaria (pág.22)
- ◆ Requisitos de operaciones frecuentes ante los registros de títulos de la República Dominicana. (pág.26)
- ◆ Requisitos para la Adjudicación (pág.27)
- ◆ Requisitos para la constitución de un Condominio (pág.32)
- ◆ Requisitos para otorgamiento de privilegios a los Condómines (pág.32)
- ◆ Régimen legal de la Inversión Extranjera en virtud a la luz de la ley 1695 (pág.39)
- ◆ Resolución de Conflictos (pág.39)

Capitulo III – Los condominios en la República Dominicana:

- ◆ La ley de condominios (No. 5038 del 21 de noviembre de 1958) (pág.44)
- ◆ Importancia jurídica de este instrumento legal (pág.45)
- ◆ Antes su promulgación (pág.46)
- ◆ Después de su promulgación y hasta el año 1966 (pág.47)
- ◆ Después del año 1966 (pág.47)
- ◆ Ámbito de la aplicación de la ley (pág.47)
- ◆ Aparición de la ley no. 404 del 5 de octubre del 1972 como complemento de la ley de condominios (derogada por la ley 108-05 sobre registro inmobiliario) (pág.48)
- ◆ Efectividad de la aplicación jurídica durante la existencia de la ley (1958-1989). (pág.48)
- ◆ Efectividad desde el punto de vista del universo de casos susceptibles de cobertura por parte de la ley (pág.49)
- ◆ Efectividad desde el punto de vista de la aplicación de la ley (pág.50)
- ◆ Conflictos virtuales (pág.50)

Capitulo IV–Origen y nacimiento de la ley condominios en la República Dominicana:

- ◆ Origen y nacimiento de esta ley (pág.53)
- ◆ Naturaleza jurídica de los condominios (pág.54)
- ◆ Miembros y Terceros en la Sociedad de Condominio (pág.55)
- ◆ Organos de Dirección y Administración (pág.55)
- ◆ La Asamblea de los Condómines o Codueños (pág.55)
- ◆ Comité Ejecutivo o Consejo de Dirección y Administración (pág.56)
- ◆ La publicidad (pág.57)
- Sistema torren (Historia y contenido) (pág.58)

Capitulo V – Procedimiento para la formación de un condominio :

- ◆ Normas Básicas que debe contener un reglamento (**pág.62**)
- ◆ El inmueble y su propietario (**pág.65**)
- ◆ Declaratoria (**pág.65**)
- ◆ Descripción de propiedad Exclusiva (**pág.66**)
- ◆ Descripción de las partes de propiedad común (**pág.67**)
- ◆ Determinación de la participación porcentual y votos (**pág.69**)
- ◆ Calidad de los miembros, Acceso y Pérdida de la calidad (**pág.69**)
- ◆ Naturaleza de los Organos de Administración o Dirección (**pág.70**)
- ◆ Fondos de Reservas (**pág.71**)
- ◆ Formas de disolver el Condominio y modificación de los estatutos (reglamento) (**pág.72**)
- ◆ Reglamentación de los derechos de los propietarios en la ley (**pág.77**)
- ◆ Derecho al voto (**pág.78**)
- ◆ Derecho de representación (**pág.78**)
- ◆ Derecho de solicitud de administración judicial (**pág.79**)
- ◆ Conflictos Jurídicos entre los propietarios reales (**pág.80**)
- ◆ Disolución del condominio (**pág.85**)

Conclusión (**pág.87**)

Datos bibliograficos (**pág.99**)

Agradecimientos

- **A Dios:**

Gracias señor por escuchar mis peticiones así como mis oraciones, a ti padre celestial por quererme siendo un pecador, gracias amado Jehová por ayudarme a cumplir una de mis mayores metas; sin tu luz, éste logro no hubiese sido posible.

- **A la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD)**

Por abrirme sus puertas y por haberme dado la oportunidad de pertenecer a tan prestigiosa institución como lo es nuestra Universidad Primada de América.

INTRODUCCION

El estado dominicano tiene como misión impulsar y reglamentar la investigación sobre las condiciones para el saneamiento de un inmueble. Esta investigación tiene como objetivo principal resaltar las características del saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que forman toda la geografía nacional. De manera tal que garantice la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del estado dominicano a través de los órganos competentes de la jurisdicción inmobiliaria.

La Antigua Ley de Registro de Tierras No. 1542 no especificó en términos conceptuales lo que es en realidad el saneamiento, en relación a esto tampoco la Jurisprudencia fue precisa. Esa parte quedó en manos de la doctrina. Según la definición contenida en el vocabulario doctrinal en material de tierras del Magistrado Víctor Santana Polanco, dice que el saneamiento es el mecanismo adjetivo de este sistema de publicidad para llegar al establecimiento del primer certificado de Título de cada inmueble, que se desee adjudicar.

Según el tratado de derecho inmobiliario de Rafael Ciprian dice que el proceso de saneamiento catastral se reconoce al estado como propietario originario, en principio, de todas las tierras que forman la geografía nacional. Esta presunción debiera ser liquidada por todo particular que reclame la propiedad o algún derecho sobre los terrenos. En términos legales el saneamiento es definido como el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y éstos quedan registrados por primera vez.

En virtud del principio III de la ley 108-05 de registro inmobiliario, el estado es el propietario de todos los terrenos que forman el territorio de la República Dominicana. Esta aseveración constituye una ficción jurídica que tiene su causa en el carácter del estado como representante de la nación y ejerce ese derecho en virtud de sintetizar política y jurídicamente las instituciones nacionales.

El procedimiento de saneamiento persigue, en su esencia dar cumplimiento efectivo al principio sagrado del derecho de propiedad inmobiliario, estatuido en el artículo 8 numeral 13 de la constitución dominicana, con las especificaciones que le son propias a la jurisdicción especializadas de tierras. Este proceso tiene su base legal y reglamentaria en los artículos que van desde 20 hasta el 27 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; del 115 al 131 del reglamento de los tribunales; del 142 al 145 del reglamento de Mensuras Catastrales, y 27 y 75 del Reglamento General de Registros de Títulos.

CAPITULO II

Sistema de Registro de derechos reales inmobiliario en la República Dominicana

La República Dominicana, para el registro de los Derechos Reales Inmobiliarios, cuenta con una Jurisdicción especializada, que recibe el nombre de Jurisdicción Inmobiliaria. Los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, son los siguientes:

Tribunales Superiores de Tierras.

La ley 108-05 sobre registro inmobiliario establece en sus articulados que los tribunales superiores de tierras son tribunales colegiados compuestos por no menos de cinco (5) jueces designados por la Suprema Corte de Justicia, entre los cuales debe haber un presidente.

Para celebrar audiencia el tribunal estará integrado por tres jueces y sus decisiones serán firmadas por los mismos.

Las decisiones del Tribunal Superior de Tierras serán adoptadas por mayoría simple.

Habrán no menos de cinco (5) Tribunales Superiores de Tierras y serán puestos en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo a las necesidades del sistema, tal como lo establece la ley 267-98 de fecha 24 de mayo de 1998, en su artículo 1 y sus literales a, b, c y d, y sus párrafos.

Competencia.

Los tribunales superiores de tierras conocen en segunda instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los tribunales de jurisdicción original bajo su jurisdicción, así como también en última instancia de las acciones que le son conferidas expresamente por esta ley.

Si se presentare conflicto de jurisdicción entre tribunales superiores de tierras es competencia de la Suprema Corte de Justicia atribuir la competencia. En lo cual para conocer de los asuntos de su competencia, el Tribunal Superior de Tierras será integrado por Jueces escogidos de acuerdo a los mecanismos establecidos por la vía reglamentaria.

Tribunales de Jurisdicción Original

La ley 108-05 sobre registro inmobiliario establece claramente que los tribunales de jurisdicción original son tribunales unipersonales que constituyen el primer grado de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Los tribunales de jurisdicción original tienen competencia para conocer en primera instancia de todas las acciones que sean de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, mediante el apoderamiento directo por parte del interesado y de acuerdo a su delimitación territorial. La competencia territorial se determina por la ubicación física del inmueble, conforme a lo establecido en el capítulo relativo a la Secretaria de los Despachos Judiciales de la ley de registro inmobiliario.

Los tribunales de jurisdicción original serán puestos en funcionamiento, por la Suprema Corte de Justicia, de acuerdo a las necesidades del sistema. Todo Tribunal de Jurisdicción Original se encuentra dentro de la jurisdicción de un Tribunal Superior de Tierras. Los tribunales de jurisdicción original gozan de plenitud de jurisdicción dentro del Distrito Judicial al que pertenecen.

Se crean los siguientes tribunales superiores de tierras:

- ◆ Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central;

- ◆ Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte;
- ◆ Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste;
- ◆ Tribunal Superior de Tierras del Departamento Sur;
- ◆ Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

Las provincias comprendidas dentro de la jurisdicción de un tribunal superior de tierras será definidas por la Suprema Corte de Justicia por vía reglamentaria.

La Comisión Inmobiliaria

La Comisión Inmobiliaria es un organismo colegiado ante la Jurisdicción Inmobiliaria y estará conformada por tres miembros, un miembro nombrado por el Poder Ejecutivo, un miembro nombrado por la Suprema Corte de Justicia y un miembro nombrado por el Congreso Nacional de la República. La Comisión Inmobiliaria dispone para el cumplimiento de sus dictámenes del auxilio de la fuerza pública. Para ser miembro de la Comisión Inmobiliaria se requieren las mismas condiciones que para ser Ministerio Público ante la Corte de Apelación en la Jurisdicción Ordinaria. A partir de su designación permanecerá como miembros de la Comisión de manera inamovible por un período de cuatro (4) años, y podrán ser ratificados por el organismo que los designó. Podrá ser destituidos en cualquier momento por la comisión de faltas graves.

El presidente de la Comisión será el miembro elegido por la Suprema Corte de Justicia. Las decisiones de la Comisión será válidas con un mínimo de voto favorable de dos (2) de sus miembros. Se le concede a la Comisión establecer por la vía reglamentaria las demás funciones para el mejor desenvolvimiento de la misma.

Habr  tantas comisiones inmobiliarias como tribunales superiores de tierras, y sus funciones será regidas por un reglamento único que se crea, revisa y aprueba por mayoría absoluta de los comisionados. Por lo tanto las comisiones inmobiliarias tendrán los abogados ayudantes que fueren necesarios para asistirlos en el correcto desempeño de sus funciones, quienes serán nombrados por cada comisión de un listado presentado para esos fines por el Consejo de la Escuela del Ministerio Público.

Las funciones de la Comisión Inmobiliaria

La Comisión Inmobiliaria tendrá a su cargo la protección y representación del Estado Dominicano y de los particulares en todos los procedimientos que así lo requieran ante la Jurisdicción Inmobiliaria, a la vez que ejerce las funciones de Ministerio Público ante ésta Jurisdicción, y en función de esto:

- La Comisión Inmobiliaria es competente para someter ante la jurisdicción que corresponda a los autores de las infracciones castigadas por la ley para que se les impongan, si procede, las sanciones establecidas.
- Emite dictámenes, opiniones, mandamientos y todas las demás atribuciones que como Ministerio Público le corresponda.
- Ejecuta las sentencias penales dictadas por la Jurisdicción Inmobiliaria, y las demás decisiones que sean susceptibles de ejecución forzosa.
- Emite su opinión en el proceso de saneamiento.
- Participa como Ministerio Público en el proceso de revisión por causa de fraude.

DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO DE TITULOS

La Dirección Nacional de Registro de Títulos es el órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las oficinas de Registro de Títulos, velar por el cumplimiento de ésta ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del reglamento General de Registros de Títulos. La Dirección Nacional de Registro de Titulos está a cargo de un Director Nacional. Las Oficinas de Registro de Títulos está supeditadas jerárquicamente a la Direccion Nacional de Registro de Títulos y sus funciones son registrar los derechos inmobiliarios, velar por la correcta aplicación de la ley dentro de su competencia y cumplir con todas aquellas funciones que se les asigne por la vía reglamentaria. La composición y competencia territorial de estos órganos y sus funciones son las que establezca la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria. En relación con su delimitación territorial las oficinas de Registro de Títulos se encuentran vinculadas a uno o varios tribunales de jurisdicción original y a un único Tribunal Superior de Tierras.

Las oficinas de Registro de Títulos estan a cargo de un Registrador de Títulos. Estas oficinas se crearán y serán puestas en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo con las necesidades del sistema.

Dirección Nacional de Mensuras y Catastro

La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro es el órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, velar por el cumplimiento de la ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del reglamento General de Mensuras y Catastro.

La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro es el órgano que ofrece el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de mensura y catastro; el lugar de su sede y sus funciones son establecidas por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro está a cargo de un Director Nacional que será nombrado por la Suprema Corte de Justicia.

Las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y su función es velar por la correcta aplicación de ésta ley y del Reglamento General de Mensuras y Catastro. La composición y competencia territorial, de éste órgano y sus funciones son determinadas por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria. Las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro estará a cargo de un Director Regional de Mensuras y Catastro.

En cuanto a su competencia territorial la Suprema Corte de Justicia tiene la facultad de crear las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro que considere necesarias y de asignar la demarcación territorial de las mismas.

LA SECRETARIA DE LOS DESPACHOS JUDICIALES

La Secretaria es la unidad operativa que asiste a uno o varios despachos judiciales en la función administrativa y jurisdiccional. Dicha Secretaria está a cargo de un secretario. El apoderamiento del tribunal se hace por intermedio de la Secretaría quien asigna el caso por Sistema aleatorio.

Las funciones de la Secretaría son las establecidas en la ley de Organización Judicial para los secretarios judiciales y aquellas que explícitamente les confiere ésta ley y sus reglamentos.

Proceso de Saneamiento ante la Jurisdicción Inmobiliaria

Es el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre dicho inmueble y éstos quedan registrados por primera vez.

Pueden iniciar este proceso:

- a) El Estado Dominicano;
- b) Toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado. En el proceso de saneamiento no se requiere el ministerio de abogado, salvo que el mismo técnica y jurídicamente se torne litigioso.

Podemos decir que para los fines del saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre. Para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate. Se consideran actos posesorios cuando los terrenos se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materialización de los límites. Para esto se admite todo medio de prueba sobre la posesión, pero la sentencia que adjudique la propiedad no puede fundarse únicamente en la prueba testimonial, pudiendo el juez ordenar cualquier otra medida complementaria.

Para ésto sólo los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son competentes para conocer del proceso de saneamiento. En el proceso de saneamiento se identifican las siguientes etapas: mensura, proceso judicial y registro.

- **Mensura.** Es el procedimiento técnico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar. La mensura se inicia con la autorización para la realización de la misma otorgada por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente, la cual debe estar precedida por la solicitud de autorización hecha por el reclamante.
- En la solicitud de autorización para la realización de la mensura, el reclamante solicita que la Dirección Regional de Mensuras y Catastro correspondiente autorice al agrimensor a realizar los trabajos de mensura, la cual debe pronunciarse dentro de un plazo de veinte (20) días. La solicitud lleva implícita la petición de que la Dirección Regional de Mensuras y Catastro apodere al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente.

Luego la Dirección Regional de Mensuras y Catastro debe pronunciarse con relación a los trabajos de mensura dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la presentación de los trabajos realizados. Esta autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público y auxiliar de la justicia sujeto a la presente ley y sus reglamentos. Toda negativa de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro a autorizar los trabajos de mensura debe estar técnica y jurídicamente fundamentada.

Una vez otorgada, la autorización tiene una vigencia de sesenta (60) días durante los cuales el agrimensor debe ejecutar la mensura y presentar los documentos y elementos justificativos a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro para su revisión y

aprobación. Con la debida justificación, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro interviniente puede prorrogar este plazo por un único término de treinta (30) días.

Dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de la aprobación, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro debe apoderar al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial del saneamiento. Salvo las excepciones previstas en la presente ley, se establece que desde el momento que se fije la fecha para la mensura catastral, todas las cuestiones relacionadas con el título o posesión de cualquier terreno comprendido en el área abarcada por la autorización para la mensura, son de la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria.

En virtud de lo que establece la ley 108-05 sobre registro inmobiliario cuando una cuestión está sometida o en estado de ser fallada por ante los tribunales ordinarios y estos dejen de ser competentes para conocer de ella, por efecto del comienzo de una mensura catastral, el tribunal al cual se haya sometido la cuestión debe declinarla, acompañado del expediente relativo a la causa, por ante la jurisdicción competente, para que lo falle junto con los demás asuntos en relación con la misma, o separadamente según proceda.

La ley sobre Registro Inmobiliario en cuanto al proceso judicial expresa que el procedimiento por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar, este se efectúa en un plazo no mayor de quince (15) días, el tribunal de jurisdicción original apoderado debe notificar a los reclamantes que se ha iniciado el proceso judicial del saneamiento para que éstos, antes de la primera audiencia cumplan con los requisitos de publicidad precisados en esta ley y en la vía reglamentaria.

La primera audiencia del saneamiento debe celebrarse dentro de los sesenta (60) días posteriores a la recepción del apoderamiento por parte del tribunal de jurisdicción original.

El tribunal apoderado debe poner en conocimiento a la Comisión Inmobiliaria del inicio del proceso judicial del saneamiento e informarle la fecha de la primera audiencia, para que este emita su opinión. La falta de comparecencia o falta de opinión de la Comisión Inmobiliaria se considera como la falta de interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento. La falta de opinión de la Comisión Inmobiliaria no impide, sin embargo, que el inmueble sea adjudicado.

Cualquier litigio referente al terreno en proceso de saneamiento es competencia del tribunal apoderado. Todo proceso de saneamiento termina con una sentencia de adjudicación del inmueble, la cual será notificada mediante acto de alguacil, momento a partir del cual comienza a correr el plazo para interponer el recurso de apelación. En caso de que ningún particular pueda probar su derecho de propiedad sobre el inmueble, el mismo debe adjudicarse al Estado Dominicano. Si vencido el plazo de apelación nadie recurre la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original, esta adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, excepto en el caso de que se intente el recurso extraordinario de revisión por causa de fraude dentro del plazo establecido en la presente ley.

La sentencia irrevocable de saneamiento, acompañada del plano definitivo de mensura aprobado y toda aquella documentación complementaria, establecida por la vía reglamentaria por la Suprema Corte de Justicia, debe ser remitida al Registro de Títulos que corresponda, dentro de los quince (15) días a la recepción de los planos aprobados, para que se efectúen los registros correspondientes y se expida el Certificado de Título.

Es muy importante repetir que el registro es el acto por el cual se expide el Certificado de Título que acredita la existencia del derecho, junto a sus elementos esenciales, se habilitan los asientos de registro complementarios y con ello se le da publicidad. En el Certificado de Título se deben incorporar los elementos esenciales del derecho de propiedad adjudicado en la sentencia definitiva e irrevocable. En los asientos complementarios de registros se

deben incorporar la totalidad de los derechos adjudicados en la sentencia y sus respectivos titulares.

Dentro de un período no mayor de treinta (30) días contados a partir del recibo de la sentencia definitiva e irrevocable, la oficina de Registro de Títulos correspondiente debe proceder a realizar las operaciones anteriormente señaladas.

En el país existen veinte y dos (22) oficinas de registros de Títulos. Las siguientes son las localidades donde se encuentran las sedes de los Registros de Títulos y sus competencias:

Registro de Títulos de Baní, con sede en la ciudad de Baní y competencia sobre las provincias de Azua, San José de Ocoa y Peravia.

- **Registro de Títulos de Barahona**, con sede en la ciudad de Santa Cruz de Barahona y competencia sobre las provincias de Bahoruco, Barahona, Independencia y Pedernales.
- **Registro de Títulos de Bonao**, con sede en la ciudad de Bonao y competencia en la provincia de Monseñor Nouel.
- **Registro de Títulos de Cotuí**, con sede en la ciudad de Cotuí y competencia sobre la provincia Sánchez Ramírez.
- **Registro de Títulos del Distrito Nacional**, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán y competencia sobre la provincia de Santo Domingo y el Distrito Nacional.
- **Registro de Títulos de El Seibo**, con sede en la ciudad de Santa Cruz del Seibo y competencia sobre las provincias de El Seibo y Hato Mayor.
- **Registro de Títulos de Higüey**, con sede en la ciudad de Salvaleón de Higüey y competencia sobre la provincia de La Altagracia.

- **Registro de Títulos de La Vega**, con sede en la ciudad de Concepción de La Vega y competencia en la provincia de La Vega.
- **Registro de Títulos de Mao**, con sede en la ciudad de Mao y competencia sobre la provincia de Valverde.
- **Registro de Títulos de Moca**, con sede en la ciudad de Moca y competencia sobre la Provincia de Espaillat.
- **Registro de Títulos de Monte Cristi**, con sede en la ciudad de San Fernando de Monte Cristi y competencia sobre las provincias de Dajabón y Monte Cristi.
- **Registro de Títulos de Monte Plata**, con sede en la ciudad de Monte Plata y competencia sobre la provincia de Monte Plata.
- **Registro de Títulos de Nagua**, con sede en la ciudad de María Trinidad Sánchez y competencia sobre la provincia de María Trinidad Sánchez.
- **Registro de Títulos de Puerto Plata**, con sede en la ciudad de San Felipe de Puerto Plata y competencia sobre la provincia de Puerto Plata.
- **Registro de Títulos de Salcedo**, con sede en la ciudad de Salcedo y competencia sobre la provincia de Salcedo.
- **Registro de Títulos de Samaná**, con sede en la ciudad de Santa Bárbara de Samaná y competencia sobre la provincia de Samaná.
- **Registro de Títulos de San Cristóbal**, con sede en la ciudad de San Cristóbal y competencia sobre la provincia de San Cristóbal.
- **Registro de Títulos de San Francisco de Macorís**, con sede en la ciudad de San Francisco de Macorís y competencia sobre la provincia de Duarte.
- **Registro de Títulos de San Juan de la Maguana**, con sede en la ciudad de San Juan de la Maguana y competencia sobre las provincias de Elías Piña y San Juan.
- **Registro de Títulos de San Pedro de Macorís**, con sede en la ciudad de San Pedro de Macorís y competencia sobre las provincias de La Romana y San Pedro de Macorís.

- **Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros**, con sede en la ciudad de Santiago de los Caballeros y competencia sobre la provincia de Santiago.
- **Registro de Títulos de Santiago Rodríguez**, con sede en la ciudad de San Ignacio de Sabaneta y competencia sobre la provincia de Santiago Rodríguez.

Las informaciones que figuran registradas en los registros son de acceso público, pudiendo los interesados acceder a los mecanismos de publicidad establecidos a fin de obtener información sobre los asientos y derechos constituidos dentro de los Registros de Títulos.

Dentro de estos mecanismos están:

- Salas de Consultas.
- Certificaciones.
- Informes.

El acceso a las informaciones de los libros en los registros que no tienen informaciones digitalizadas.

La Jurisdicción Inmobiliaria de la República Dominicana, cuenta con un Registro digital de derechos registrados en los Registros de Santo Domingo, Santiago, la Vega, Puerto Plata, San Francisco, San Pedro de Macorís, Higüey y San Cristóbal, permitiendo el acceso a las informaciones de los mismos mediante las salas de consulta establecidas en el país.

También es de acceso público en las salas de consulta la base de datos de imágenes de planos del país. Así como la base de datos de imágenes los documentos de la jurisdicción, (Tribunales).

En la actualidad se desarrolla el proceso de digitalización de los restantes Registros del país y su automatización. Existen ocho salas de consultas de las informaciones digitalizadas, donde pueden ser verificadas las informaciones descritas anteriormente, las cuales se

encuentran en: Santo Domingo, Santiago, la Vega, Puerto Plata, San Francisco, San Pedro de Macorís, Higüey y San Cristóbal.

- **La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro** es el órgano que se encarga del Control de mensura y de la asignación de designación catastral de los inmuebles. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro que ofrece el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de Mensura y Catastro. Queda en bajo la facultad de La Suprema Corte de Justicia crear las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro que considere necesarias y de asignar la demarcación territorial de las mismas.

Operaciones Inmobiliarias:

La eficacia del Sistema Registral Dominicano, ha hecho posible que el país, sean excepcionales las operaciones sobre inmuebles que se encuentran protegidas con pólizas de seguros. La Jurisdicción Inmobiliaria cuenta con un Fondo para garantizar las operaciones dentro del sistema. Fondo que recibe el nombre de Fondo de Garantías de Inmuebles Registrados. El cual tiene por objeto indemnizar a aquellas personas que sin negligencia de su parte y actuando de buena fé, hayan sido perjudicadas con la aplicación de la ley de Registro Inmobiliario de la República Dominicana.

La existencia de este régimen jurídico, garantiza el tráfico inmobiliario, siendo éste sector uno de los más pujantes de la economía del país. El Sistema admite las tipologías jurídicas más variadas, formando parte de los sistemas considerados Numerus Apertus dando la posibilidad del ingreso al Registro de las operaciones más diversas.

En relación a las garantías inmobiliarias, el régimen hipotecario se encuentra establecido con toda su eficacia, encontrándose avalados el noventa por ciento (90%), de los dineros de la Banca, garantizados mediante la hipoteca. La tasa de interés es contractual, permitiendo el libre juego de oferta y demanda de conformidad la regulación monetaria y financiera. Permitiendo las indicadas regulaciones pactar obligaciones en cualquier moneda extranjera. Son comunes las siguientes operaciones en los Registros de Títulos del país:

a) Transferencia de derecho por:

- Venta
- Venta Condicional
- Venta en Pública subasta
- Dación en pago
- Permuta
- Donación
- Aporte en Naturaleza
- Partición de Bienes

b) **Inscripciones de Garantías:**

- Privilegio
- Hipotecas.

c) **Constitución de Derechos:**

- Usufructo
- Servidumbre
- Constitución de Condominio.

d) Modificación Parcelaria:

- Deslinde
- Subdivisión
- Refundición
- Declaración de Mejoras

e) ANOTACIONES:

- Arrendamiento
- Mandamiento de Pago
- Embargo
- Litis sobre Derechos Registrados
- Duplicado por pérdida.
- Constitución de Bien de Familia.

f) CANCELACIÓN:

- Cancelación de Inscripción/ Anotación.

g) CERTIFICACIONES:

- Certificación de estatus jurídico.
- Certificación Con Reserva de Prioridad.
- Certificación de Registro de Acreedores.
- Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios.
- Certificación de Inscripción.

h) ENMIENDAS:

- Corrección de error material Operaciones en el Registro de Títulos. Para la realización de operaciones es indispensable que en cada actuación se cumpla con tres elementos que deben quedar debidamente clarificados dentro de las operaciones llevadas al registro: el objeto, el sujeto y la causa.

El Objeto: se identifica por la designación catastral del inmueble. (Solar, Manzana, Parcela, Porción y en cada caso su correspondiente Distrito Catastral).

La Causa: es la actuación mediante la cual se constituye el derecho, la causa debe estar debidamente expresada por vía documental. Los Sujetos, las personas que actúan en la operación. Las partes involucradas, sus calidades y elementos que les identifican deben quedar debidamente identificadas en los documentos.

La legislación Dominicana admite dos tipos de sujetos susceptibles de derechos:

- Personas Físicas.
- Personas Morales.

Las Personas Físicas: es el individuo sea hombre o mujer que puede ser sujeto de derecho.

Las Personas Morales: son todas las entidades, agrupaciones, sociedades o establecimientos creados por el Estado o por un particular, que tienen una existencia jurídica propia y son sujetos de derecho.

En lo referente al sujeto, éste debe ser identificado con sus generales:

Tratándose de un Persona Física: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cédula de Identidad y Electoral o del Pasaporte según corresponda nacionalidad, mayoría o minoridad, domicilio, estado civil, nombres, apellidos y las demás generales del cónyuge y Cédula de Identidad y Electoral o Pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder.

Tratándose de Personas Morales: su nombre completo según consta en el acta de constitución de la sociedad, su número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC) si corresponde, domicilio, nombres, apellidos y demás generales de su representante legal, y copia certificada del poder de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social.

En la República Dominicana, no existe discriminación en relación al sujeto titular de derechos que desea adquirir o invertir sobre bienes inmuebles.

Requisitos de operaciones frecuentes ante los Registros de Títulos de la República Dominicana

Transferencia (acto de venta, dación en pago, permuta, etc.)

- Acto de la operación de que se trate.
- Duplicado del dueño.
- Recibo de pago sobre Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados, al día, o la certificación de la DGII, donde se hace constar que no califica para los fines del mismo.
- Recibo de pago de transferencia, relativa a operaciones inmobiliarias (3% Ley No. 28804 sobre reforma fiscal).
- Recibo de pago de la Ley 8099. Pagará RD\$232.00 pesos por los primero RD\$20,000.00, y RD\$13.00 por cada mil adicional.
- Sellos Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
- Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
- Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

- Recibo Ley 3391, de RD\$20.00 por cada duplicado de Certificado de Título.

Para inscribir embargo

- Original y copia del mandamiento de pago.
- Original y copia del proceso verbal de embargo.
- Original y copia de la denuncia del embargo.
- Copia del poder otorgado al Alguacil.
- Duplicados del acreedor hipotecario y del dueño (si fuere posible éste último).
- Un recibo Ley 3391, de RD\$10.00.
- Un recibo Ley 8099, de RD\$232.00.
- Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
- Un sello Ley 67, de RD\$30.00.
- Un sello Ley 91, de RD\$0.30.

Cancelación de mandamiento de pago

- Acto de cancelación notificado mediante Alguacil y firmado por las personas con calidad para cancelarlo.
- Duplicado del Acreedor Hipotecario para anotar la cancelación del mandamiento de pago.
- Recibo Ley 8099, de RD\$232.00.
- Recibo Ley 3391, de RD\$10.00.
- Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
- Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
- Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

Nota: Las cancelaciones de hipotecas judiciales, embargos y oposiciones están sujetas a éstas mismas formalidades.

Adjudicación:

- Sentencia (con el pliego de condiciones anexo).
- Acto de notificación de la sentencia.
- Certificación de la misma Cámara que dictó la sentencia, donde se haga constar si existe o no demanda en nulidad sobre la misma.
- Duplicados del Acreedor Hipotecario y del Dueño, (si tuviere este último).
- Pago de impuestos. (Véanse numerales 5 a 110 de la Transferencia).

Hipoteca judicial provisional:

- Doble factura para inscripción hipotecaria.
- Auto o sentencia que ordena la inscripción de la hipoteca judicial provisional.
- Recibo Ley 8099, de RD\$232.00.
- Recibo Ley 3391, de RD\$10.00.
- Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
- Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

Hipoteca en virtud de un pagaré notarial

- Doble factura para inscripción hipotecaria.
- Primera copia auténtica del pagaré notarial registrado.
- En los casos en que el acreedor no tenga el Duplicado del dueño, se someterá el caso al procedimiento establecido por la Suprema Corte de Justicia.
- Pago del 5 %, más 12% del 5 x 1000.
- Recibo por la Ley 8099, de RD\$232.00.

- Sellos por la Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
- Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
- Recibo Ley 3391, de RD\$10.00.

Hipoteca legal de la mujer casada

- Acta de matrimonio, visada por la Oficina Central del Estado Civil.
- Instancia motivada en la cual se solicita la inscripción de la hipoteca legal de la mujer casada. (firmada por la solicitante y su abogado apoderado y notariadas las firmas) con los anexos correspondientes.
- Copia del Certificado de Título o información donde se haga constar la designación catastral del inmueble.

Cancelación de la hipoteca de la mujer casada

- Acto de cancelación de la hipoteca legal de la mujer casada.
- Duplicado de Acreedor.

Hipoteca convencional

- Certificado de Título duplicado del dueño.
- Pago del 5 x 1000, más 12% del 5 x 1000.
- Recibo de pago de la Ley 8099.
- Pagará RD\$232.00 pesos por los primeros RD\$20,000.00, y RD\$13.00 por cada mil adicional.

- Sellos Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
- Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
- Recibo Ley 3391, de RD\$10.00.

Cancelación de hipoteca convencional

1. Acto de cancelación de hipoteca.
2. Duplicado del dueño y del acreedor.
3. Pago del IVSS o una certificación de exención de impuestos.
4. Recibo Ley 8099, de RD\$232.00.
5. Recibo Ley 3391, de RD\$10.00.
6. Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
7. Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

Hipoteca judicial definitiva

- Copia certificada de la sentencia.
- Acto de Alguacil mediante el cual se notificó la sentencia.
- Certificación que revele que la sentencia adquirió la autoridad de la cosa juzgada.
- Doble factura para inscripción hipotecaria.
- Recibo de pago de la Ley 8099. Pagará RD\$232.00 pesos por los primeros RD\$20,000.00, y RD\$13.00 por cada mil adicional.
- Dos sellos Ley 370, de RD\$30.00 cada uno, más un sello Ley 91 de RD\$30.00.
- Recibo Ley 3391, de RD\$10.00.

Aporte en naturaleza

- Acta de aporte en naturaleza notariada firmada por el cónyuge si el aportante es casado.
- Copia de la compulsión o declaración notarial.
- Copia de los estatutos de la compañía.
- Lista de pago de los suscriptores.
- Original o copia certificada del acta de la primera asamblea donde se nombra el comisario de aportes.
- Informe del comisario donde evalúa los inmuebles.
- Segunda asamblea donde se conoce el informe del comisario y se aprueba dicho aporte en naturaleza.
- Nómina de accionistas y cantidad de acciones. Aquí deben figurar los aportantes y sus generales.
- Duplicado del Certificado de Título del inmueble que se aporta en naturaleza.
- Recibo de pago IVSS o certificación donde se haga constar la exención impositiva.
- RNC expedido por la DGII y certificación de registro mercantil expedida por la Cámara de Comercio correspondiente.
- Recibo Ley 8099, de RD\$232.00
- Sellos Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
- Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
- Un sello Ley 67, de RD\$30.00.
- Recibo Ley 3391, de RD\$20.00, uno por cada Certificado de Título.

Oposiciones

- Acto de Alguacil probatorio de la notificación a la contraparte.
- Documento que sirve de base a la oposición, por lo general éste deberá estar revestido de un carácter judicial.
- Recibo Ley 8099, de RD\$232.00.
- Recibo Ley 3391, de RD\$10.00.
- Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
- Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
- Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

Cancelación de oposición

- Acto de cancelación de la oposición firmada por el requeriente.
- Copia de la oposición que se cancela, si la tuviere.
- Un sello Ley 91, de RD\$30.00.
- Recibo Ley 8099, de RD\$232.00
- Recibo Ley 3391, de RD\$10.00
- Un sello Ley 370, de RD\$30.00.
- Un sello Ley 67, de RD\$30.00.

Constitución de Régimen de Condominio

- Instancia (original y cuatro copias).
- Duplicado del Certificado de Título (no se admite Constancia Anotada, es preciso el deslinde).
- Reglamento del condominio.
- Declaración de condominio suscrita por el propietario del inmueble (debe contener todos los detalles).

- Planos de construcción (aprobados por la Secretaría de Obras Públicas y el Ayuntamiento correspondiente).
- Un recibo Ley No. 3391, de RD\$5.00
- Un sello Ley No. 370, de RD\$30.00.
- Un sello Ley No. 67, de RD\$30.00.
- Un sello Ley No. 91, de RD\$30.00.
- Un Recibo Ley No. 8099, de RD\$232.00

Esta se inicia por ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro.

- Debe depositarse un plano de división en condominio, realizado por un agrimensor.

Privilegio de los condómines

- Copia de la asamblea de los condómines certificada por el administrador del consorcio.
- Autorización de los condómines para inscribir privilegio certificada por el administrador o el secretario, si lo hubiere, legalizada la firma por notario.
- Instancia solicitando la inscripción del privilegio.
- Copia del reglamento del condominio.
- Recibo Ley 8099, de RD\$232.00.
- Recibo Ley 3391, de RD\$10.00.
- Sellos Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
- Sello Ley 67, de RD\$30.00.
- Sello Ley 91, de RD\$30.00.

Certificación relativa al estatus de un inmueble

- Carta de solicitud (descripción del inmueble, nombre, cédula, dirección y teléfono del solicitante y propósito de la solicitud).
- Copia fotostática (de las dos caras) del duplicado del inmueble.
- Recibo por la Ley 8099, de RD\$232.00.
- Recibo por la Ley 3391, de RD\$10.00.
- Sello por la Ley 370, de RD\$30.00
- Sello por la Ley 67, de RD\$30.00
- Sello por la Ley 91, de RD\$30.00.

Duplicado por pérdida

- Instancia dirigida al Registro de Títulos correspondiente.
- Declaración jurada formulada por el propietario mediante acto notarial auténtico.
- Copias de las cédulas del depositante y del propietario.
- Fotocopia del Título de ambos lados (si lo tuviere).
- Dos recibos por la Ley 8099, de RD\$232.00 c/u.
- Un recibo por la Ley 3391, de RD\$10.00.
- Un recibo por la Ley 3391, de RD\$5.00.
- Sellos por la Ley 370, de RD\$30.00, uno por el expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
- Dos sellos por la Ley 67, de RD\$30.00 c/u.
- Un sello por la Ley 91, de RD\$30.00.
- Una publicación periodística certificada por el impresor (periódico de amplia circulación nacional).

Resoluciones del Tribunal Superior de Tierras

- Recibo por la Ley 8099, de RD\$232.00.
- Recibo por la Ley 3391, de RD\$20.00. uno por cada duplicado.
- Un sello por la Ley 91, de RD\$30.00.
- Sellos por la Ley 370, de RD\$30.00, uno por expediente y uno por cada duplicado de Certificado de Título.
- Un sello por la Ley 67, de RD\$30.00.

Nota: En cada operación es necesario incluir copias de las cédulas o pasaportes (si es extranjero) de las partes envueltas y de los depositantes, salvo excepciones, así como el inventario de los documentos que se depositan.

En caso de que en la Resolución existan transferencias o derechos sucesorales, el dueño o su abogado deberán depositar los recibos probatorios de los pagos impositivos correspondientes. Recomendamos depositar estos documentos bajo inventario de documentos para tener constancias de su depósito. El tiempo promedio de obtención del Registro de una Propiedad, en la República Dominicana. En la actualidad el tiempo para obtener el registro de un derecho de propiedad en la República Dominicana, es variable, existen oficinas que pueden realizar la expedición del nuevo derecho en un plazo de tres (3) días, es el caso del Registro de San Cristóbal el que se encuentra automatizado. Pero a modo general el trámite no excede los veinte (20) días en los todos los Registros del país.

Recomendaciones para adquirir un inmueble :

El sistema de Registro de derechos reales Inmobiliarios de la República Dominicana, goza de gran seguridad. Cualquier persona solo tiene que tomar algunas puntualizaciones para hacer operaciones en el país.:

- Obtenga información sobre la Titularidad del Inmueble, el propietario debe justificar su derecho de propiedad por medio de un Certificado de Título expedido por el Registrador de Títulos, de la demarcación a la que corresponde el inmueble.
- Determine con claridad la calidad del disponente y su estado civil.
- Solicite una certificación del estatus Jurídico del Inmueble. Mediante la cual podrá determinar la disponibilidad del mismo.
- Solicite una copia del plano del inmueble en la sala de consulta. Si tiene dudas sobre la ubicación del predio procure la asistencia de un profesional de la agrimensura a fin de precisar la ubicación exacta del inmueble, partiendo de las informaciones contenidas en el plano.
- En la nueva legislación (Ley 108-05) se establece, la figura de Certificación con Reserva de Prioridad. Solicite conjuntamente con el Titular del derecho una certificación con Reserva de Prioridad. A fin de proteger el eventual negocio jurídico. La certificación con Reserva de Prioridad, evita que el estatus jurídico informado sea modificado durante el plazo de su vigencia, el cual no será mayor de 15 días, se expide con la finalidad de proteger la transacción que se pretende realizar.
- Si se trata de una porción de terreno, que se encuentra avalada en una Constancia Anotada dentro de un Certificado de Título, proceda a requerir que el titular solicite el proceso de deslinde antes de la realización de la operación. Si se trata de una parte de un inmueble avalado por un Certificado de Título, proceda a solicitar la correspondiente subdivisión del predio (Por ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, a la que corresponde el inmueble).
- No recomendamos adquirir derechos que no se encuentren registrados.

- Proceda a inscribir en el Registro de Títulos, una vez sea concretizada la operación. La legislación nacional no establece restricciones o requisitos especiales para las personas extranjeras que deseen adquirir inmuebles dentro del territorio dominicano. Una vez que los requisitos documentales y de procedimientos han sido cubiertos, el ingreso o depósito por ante la oficina del Registro de Títulos, correspondiente, constituye el derecho, adquiriendo eficacia jurídica, frente a la colectividad.

EL IMPUESTO SOBRE VIVIENDA SUNTUARIAS Y SOLARES URBANOS NO EDIFICADO (IVSS)

Es el impuesto establecido en la Ley 1888 de fecha 19 de Enero de 1988, el cual se aplica a las viviendas (casas o apartamento) y sobre solares ubicados en zonas urbanas donde no se ha levantado una construcción. Tienen la obligación de pagar este impuesto, aquellos propietarios de viviendas ubicadas en zonas urbanas o rurales, cuyo valor incluyendo el solar, sea superior CINCO MILLONES DE PESOS (RD\$5,000,000.00) y los solares ubicados en zonas urbanas donde no se haya levantado una construcción o donde esta ocupe menos del 30% de la extensión total de la superficie.

El valor de la vivienda será determinado por la Dirección General de impuestos internos. En caso de que se desconozca este valor y el interesado desee determinar si califica o no par este pago, el mismo deberá presentarse a la administración o agencia local que le corresponda con los siguientes documentos:

1. Título de propiedad, Constancia Anotada, Sentencia, o acto de venta del inmueble.
2. Plano de la mejora edificada en el Inmueble.
3. Cédulas de identidad y electoral, en caso de ser extranjero, Pasaporte.

4. Si es una compañía, tarjeta de identificación tributaria, y si es un representante, deberá presentar poder legalizado que lo autorice a efectuar la actuación o transacción de que se trate.

El valor a pagar será: Uno por ciento (1%) aplicado sobre el excedente del valor del Inmueble de que se trate. EL IVSS, debe ser pagado anualmente, presentando su declaración jurada con (formulario IVSS01) en los primeros 60 días del año.

El mismo será pagadero en 2 cuotas semestrales, siendo la primera dentro de los siguientes (10) días, contados a partir de la fecha limite de la presentación de la declaración Jurada de la siguiente forma:

CONCEPTO	FECHA LIMITE	LUGAR
Presentación de la Declaración Jurada (Formulario IVSS01)	Los primeros 60 días del año	Oficina Virtual Administraciones o Agencias Locales
Primer Pago (Formulario IVSS02)	<i>11 de marzo</i>	Bancos: León, BHD, Progreso, Popular y Administraciones Locales y Colecturías
Segundo Pago (Formulario IVSS02)	11 de septiembre	Bancos: León, BHD, Progreso, popular y Administraciones Locales y Colecturías

Si el pago se realiza después de la fecha establecida, se aplicará un 10% de recargo por mora sobre el valor del impuesto, por el primer mes o fracción de mes un 4% progresivo e indefinido por cada mes o fracción de mes.

RÉGIMEN LEGAL DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA: LEY 1695

Las inversiones extranjeras están reguladas por la Ley 1695 de Inversión Extranjera, adoptada el 20 de noviembre de 1995, conjuntamente con su reglamento de aplicación contenido en el Decreto Presidencial 380-96, luego modificado por el Decreto Presidencial 163-97.

Estas disposiciones legales constituyen uno de los pasos más importantes dentro del proceso de liberalización y apertura de la economía nacional. En efecto, al reconocer que la inversión extranjera contribuye al crecimiento económico y al desarrollo social del país y al instaurar por ello un marco legal atractivo y ventajoso para los inversionistas extranjeros, esta legislación proporciona una de las principales herramientas para promover el flujo de capitales hacia el país y adaptar la economía dominicana a las tendencias actuales de globalización de mercados.

RESOLUCION DE CONFLICTOS:

En la República Dominicana, los diferendos en relación a Derechos Reales Inmobiliarios, son resueltos por ante los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria, mediante la figura jurídica conocida como “Litis Sobre Derechos Registrados” conforme lo establecido el Artículo 28 de nuestra Ley No.108-05. Los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las litis sobre derechos registrados.

PROCESO A SEGUIR:

Todo acto de demanda con motivo de una Litis Sobre Derechos Registrados, deberá contener las menciones requeridas tanto por nuestra Ley como por su Reglamento, y los pasos contentivos de dicho proceso son los siguientes:

a) El apoderamiento del Tribunal de Jurisdicción Original competente mediante Instancia de las partes interesadas, el cual se hace por ante la Secretaría del tribunal, que es la unidad responsable de recibir dicho apoderamiento y lo que iniciará formalmente el proceso.

b) Depositar la documentación requerida en la Secretaría del tribunal apoderado, contentiva de una instancia que posea los datos generales que identifiquen al interesado, la descripción de las acciones o fundamentos legales que sustenten su pretensión y las especificaciones detalladas, entre otras indicaciones, del o de los inmuebles involucrados en el conflicto, así como la constancia de que ha sido notificado el demandado mediante Acto de Alguacil, documento sinequanon para el inicio formal del proceso.

c) Fijación de audiencia, una vez con toda la documentación en el tribunal. El Juez o Tribunal apoderado del conflicto inmobiliario, es el único competente para apreciar si la litis sobre derechos registrados ha sido iniciada con propósito deliberado de hacer daño, considerando la demanda temeraria y podrá ordenar la reparación de daños y perjuicios, conforme lo dispuesto en nuestra legislación, en beneficio de la parte demandada.

d) En la etapa de las audiencias, este proceso, por ser de orden contradictorio, celebra dos audiencias: primera audiencia de sometimiento de pruebas y segunda audiencia de fondo. Para la primera las partes presentan las pruebas en que apoyan sus pretensiones, pudiendo solicitar las mismas al Juez cualquier prueba que les resulte inaccesible. En esta audiencia, el Juez debe fijar la fecha de la segunda audiencia, quedando las partes comparecientes debidamente citadas. En la segunda audiencia las partes deben debatir sus pruebas y concluir al fondo, quedando el expediente en estado de fallo.

DURACION PROCESO:

Una vez iniciado el proceso, la legislación vigente implica que los procesos no excedan los 180 días desde el inicio hasta el fallo en grado que fueron iniciados. Ofreciendo respuesta pronta a los litigios iniciados.

UNIDADES DE MEDIDAS:

Las propiedades pueden estar expresadas en las siguientes unidades de medidas.

<i>TABLA DE EQUIVALENCIA</i>	
1 Caballería Dominicana	76Has., 46As, 36Cas y 14Dm2.
1 Peonía Dominicana	18Has, 86As, 59Cas y 83Dm2.
1 Hectárea	10,000M2.
1 Acre	6.44 Tareas
1 Tarea Dominicana	628.8634M2
1 Tarea Dominicana	100 Varas Conuqueras.
1 Tarea Inglesa	752.5179M2
1 Vara Conuquera Dominicana	2.508 metros de longitud
1 Vara Conuquera Cuadrada	6.288635 M2
1 Vara Castellana	0.836 metros de longitud
1 Vara Castellana Cuadrada	0.698737 M2
1 Carreau	20.5847 Tareas
1 Area	100M2
1 Centiárea	1M2
1 Metro	100 centímetros
1 Metro	39.37 pulgadas
1 Metro	3.28083 pies ingleses
1 Pies ingles	0.3048006
1 Decímetro	2.54 centímetros
1 Centímetro	0.01 metro

**TABLA DE VALORES
USADA COMO MEDIDAS DE SUPERFICIES O AREAS
DE TERRENO.**

Escala de Valores, representación de medidas de terreno.

1 Hectárea	15.90 Tareas 10,000M ²
1 Tarea	628.86M ²
1 Acre	6.44 Tareas 4,049.84M ²
1 Area	100M ²
1 Centiárea	1.0M ²
1 Decímetro	0.1M ²
1 Vara de tarea (Conuquera*)	2.47M ² = 98.73Pulgadas
1 Pulgada * 2.54 Centímetros	· Estas son medidas de longitud, no de superficie.

Nota: Todos los documentos que se someten al tribunal de Tierras que contengan representación de áreas de terreno deben hacerse mediante la representación de: Has, As, Cas, Dcms². Así, 1 metro cuadrado es igual a 00Has, 00As., 01Cas.

TABLA DE CONVERSION

DE METROSA TAREAS Y VARAS Y VICEVERSA

Para convertir metros a Tareas y Varas:

En este ejemplo, 24 Hectáreas, 36 Áreas, 52 Centiáreas, es igual que metros cuadrados, y se abrevia así: 24 Has., 36As., 52Cas.

Si ignoramos las letras, tendremos:

$$243652 / 628.8634 = 387.44821$$

Aproximado: 387 Ts., 45 VC2

O así: 387.45 Ts.

Recordar que:

1 Tarea tiene 628.8634M2

1 Tarea tiene 100 Varas, es decir que

2.25 Tas, son 2 _ Tas.

2.50 Tas, son 2 _ Tas.

2.75 Tas, son 2 _ Tas.

2.99 Tas. Como sólo falta 1 vara se puede decir que casi son 3 Tareas.

Otro ejemplo:

31Has., 00A., 40Cas.

Agrupando sin letras: $310040 / 628.8634 = 492.96937$

Aproximado: 492Tas., 97 VC2

O así: 492.97Ts.

Para convertir de Tareas y Varas a Metros2.

Ejemplo: 28 Tareas con 48 Varas Conuqueras2.

$28.48 \text{ Tas} \times 628.8634 = 17910.03 \text{ M}2$.

Si lo quieres en Has., As., Cas., se hace lo siguiente:

1 Has., 79 As., 10 Cas., 03 Dcm2

CAPITULO III

Ley 5038 sobre los Condominios

La ley No. 5038 del 21 de noviembre del 1958 sobre los condominio es aquella que dispone las reglamentaciones y normas jurídicas básicas que deben tenerse en cuenta para la realización de la propiedad construida por pisos o departamentos con paredes o techos comunes. En el año 1958 siendo presidente Héctor Bienvenido Trujillo Molina, fué promulgada ésta ley, en lo cual hemos tomado en cuenta algunos de los elementos de análisis que fueron los que motivaron el estudio de éste tema. Entre los factores principales tenemos:

- a. Siendo ésta ley promulgada en el año 1958, no habia objeto para la utilización de dicha ley. Las construcciones de esta naturaleza eran practicamente inexistente.
- b. Dicha ley comenzó a ponerse en práctica a partir de los años 70.
- c. A pesar de que la ley en su artículo 1ero. Establece: "Que las partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública podrán ser de propiedad exclusiva de una o mas personas las que a su vez son propietarias indivisas de las partes communes, de conformida con el regimen establecido por la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario establecido en su artículo 124 de la misma ley. Las construcciones divididas por pisos o departamentos deben estar regidas mediante lo establecido por esta ley, solamente en algunos sectores se cumple efectivamente como por ejemplo en el sector privado y en el sector turístico, ocurriendo todo lo contrario en el sector de las viviendas construidas por el estado dominicano.
- d. Al inicio del año 1962, hasta el 1990 según nuestras informaciones se han construido en la República Dominicana unos 86,000 edificios multiviviendas,

susceptibles de convertirse en condominios, sin embargo podría afirmarse que de esa cantidad se deben haber organizado según la ley menos del 5% de ellos.

Al considerarse las diversas causas que han contribuido al desarrollo de las construcciones de edificios multiviviendas, hemos encontrado como razones entre otras:

- La escasés de vivienda,
- La superpoblación,
- La migración de los campos a la ciudad,
- El desarrollo urbano mismo,
- Entre otros aspectos no señalados.

Para así objetivizar el desarrollo de este trabajo, hemos partidos del desenvolvimiento histórico de esta institución jurídica relacionada con una estructuración en base al contenido legal.

IMPORTANCIA JURIDICA PARA ESTE INSTRUMENTO LEGAL

La importancia jurídica de la ley sobre condominio, hace de la propiedad por pisos y departamentos un sistema que combina la propiedad exclusiva de cada uno de los propietarios de los departamentos sobre una fracción divisa, compuesta de las partes del inmueble propio de su piso o departamento, y su derecho de copropietario sobre las partes comunes del inmueble. El derecho de propietario es pues doble: Un derecho de propiedad privativo, exclusivo sobre el departamento y un derecho de copropietario, con división forsoza sobre las partes comunes. Eventualmente un derecho de propiedad especial.

A éste razonamiento le sería imputable el no tener presente el vínculo íntimo que existe entre las diversas partes del inmueble, puesto que no se pueden concebir los unos de los otros. La cuestión no esta en precisar los derecho de cada uno sobre las partes, que

intrínsecamente consideradas son carentes de valor real, como techos, pisos, etc; sino en la naturaleza del derecho de cada condómine sobre el inmueble completo, objeto, que forma un todo.

La determinación de la importancia jurídica de la propiedad horizontal o de casas divididas por pisos o departamentos, constituye sin dudas la más árdua y discutida de cuestiones puede plantear el estudio de ésta institución jurídica. Creemos que el estudio de éste problema ofrece una doble faceta, en cuanto que puede ser para el jurista o estudioso del tema, fijar o señalar la importancia jurídica de ésta figura.

ANTES DE SU PROMULGACION

Antes de la promulgación de la ley 5038 del 21 de noviembre del 1958, las construcciones multipisos éran escasas y las pocas que existían estaban regidas por las disposiciones establecidas por nuestro Código Civil y éstas pertenecían sólo a un propietario. En caso de transferencia de una unidad habitacional, lo que sucedía era que se hacía un acto de compraventa que al registrador de títulos le bastaba para proveer de un título al comprador. Como no se reglamentaba el uso de áreas comunes definitivamente éste tipo de vivienda devenía en conflictos permanentes.

DESPUES DE SU PROMULGACION HASTA L AÑO 1966

Desde la promulgación de ésta ley y hasta el año 1966 la misma pasa por período de sueños profundo de más de 10 años por que si bien es cierto es que las construcciones de éste tipo (de más de un piso y con techo y paredes comunes) se inician a partir de 1966, también es cierto que ninguna se constituye en condominio por el mismo desconocimiento de ley.

La República Dominicana en ésta época vivió el período político más difícil de su historia, cuando decapitada la dictadura las generaciones pensantes necesitaban reorientar el rumbo de la Patria. Ello implicó reorganizar las Fuentes de producción, pensamiento político y las esperanzas para invertir y seguir hacia adelante como nación.

Después del año 1966, la construcción de edificios multifamiliares fué tomando un gran desarrollo y con la creación de los complejos turísticos en la década de los 70, entra en discusión incluso el contenido mismo de la ley, por lo que podemos señalar que a partir de aquí es cuando la ley adquiere un poco de importancia, pero todavía no ha logrado la efectividad en su aplicación práctica, que es deseable, pero si se considera como instrumento legal que comienza a servir a los adquierintes de edificios multi-unidades habitacionales que siguen construyéndose.

El ámbito de aplicación de la ley

El ámbito de aplicación de la ley 5038 del 21 de noviembre del 1958 está definiendo por la misma ley que comprende la manera global (desde el momento en que entra en vigencia dicha ley), a todas aquellas construcciones de carácter multi-viviendas o multi-locales que han sido construido en nuestro país y tratan en lo posible de evitar los conflictos a que éste modo de vivir obliga.

En cuanto a la propiedad exclusiva, es decir, ya individualizada de cada uno de los condómines, claro está que la ley es muy precisa en su hábito de aplicación, por tanto hay que determinar cuales de las normas establecidas en esta ley tienen carácter obligatorio, imperativo o de orden público, se entiende que las demás tienen carácter privado y sentido general.

Aparición de la (derogada) ley No. 404 del 18 de Octubre del 1972 como complemento a la ley de Condominios

Esta ley viene a complementar la ley 5038 del 21 de noviembre, en el sentido que instituye la extensión de la cobertura de las normas de la ley de Condominios a los nuevos proyectos de construcciones horizontales de un sólo piso. Era necesario la extensión de los efectos de la referida ley, ya que sirve de goce a los propietarios de las viviendas o locales es cualquier naturaleza semejante a la individual en aquellas áreas que se dediquen a estacionamientos y otras finalidades que se consideran aprovechables desde un punto de vista común y sin atentar a los derechos de los demás adquirientes.

La propiedad de esas diversas unidades se basa en el hecho de que en la construcción resultan comunes o de uso común las paredes o tabiques divisorios. La práctica ha demostrado en el país la necesidad de este instrumento complementario que rige las construcciones de un sólo piso que contemplan del uso común de servicio, áreas y facilidades.

Efectividad de la aplicación jurídica durante la existencia de ley (1958-1989)

La ley no ha sido aplicada a la totalidad de los edificios susceptibles de convertirse en Condominios y con ello proteger los derechos y reglamentar los deberes de los propietarios de un apartamento multivivienda que se instituya en Condominio. Esta ley no tuvo efectividad en su aplicación puesto que se mantuvo prácticamente en desuso hasta los años actuales (1972-1989), que es cuando se esta haciendo una utilización relativa, en protección de los derechos y deberes de los propietarios.

Los factores primordiales que influenciaron la inactividad de la ley en cuanto a su aplicación efectiva son:

En principio no había objeto para aplicarla, pues no se habían construido los suficientes edificios de propiedad horizontal para que fuera aplicada la ley, en otro orden de ideas porque teniendo el objeto (al existir los edificios), se ignoraba, con intención o sin ella y no se aplicaba.

Efectividad desde el punto de vista del universo de casos susceptibles de cobertura por parte de la ley

Son susceptibles de cobertura por parte de la ley todos los edificios construidos en el país que tienen más de una unidad habitacional como son los construidos en el sector público, el sector privado y en el sector turístico. En el sector público la ley 5038, no tuvo ninguna aplicación ya que no se constituyó ningún edificio público en Condominio, por tanto la diversidad de problemas que genera o que presentan para los propietarios de las unidades habituales no tendrán función ya que no habrá formas de saber donde comienzan y donde terminan sus derechos así como sus respectivos deberes.

En el sector privado ha tenido cobertura más amplia ya que se han constituido diversidad de edificios en Condominios y por tanto es en el referido sector donde la ley ha tenido su mayor efectividad. Mientras que en el sector turístico ha ido tomando fuerza a partir del año 1971 cuando comienzan a crearse los llamados Condominios turísticos en el país.

Efectividad desde el punto de aplicación de la ley

Su aplicación específica ha sido no nula, casi nula en razón de que según nuestras estimaciones, la misma no ha servido para orientar la reglamentación de la propiedad inmobiliar de los ciudadanos que viven en edificios con paredes, techos o pisos

comunes y tampoco para resolver los conflictos que surgen entre ellos con motivo de la realización individual de sus derechos.

Desde el nacimiento de la ley de Condominios en 1958 hasta el mes de mayo de 1990 se han construido en la República Dominicana unos 85,000 edificios susceptibles de ser reglamentados por la ley.

Sin embargo se considera que alrededor del 2% de ellos se han erigido en Condominios por ello es fácil afirmar que la ley no ha tenido la efectividad que debió suponerle el legislador o la realidad social.

Conflictos virtuales:

Como consecuencia de lo anterior surgen una cantidad de conflictos de naturaleza jurídica los cuales trataremos en forma detallada más adelante en el desarrollo del trabajo como son:

- ◆ En cuanto a las áreas comunes, que son y cuánto se extienden
- ◆ En cuanto a las áreas exclusivas, como se hacen modificaciones a las unidades habitacionales sin atentar contra la otra unidad estética y física del edificio?
- ◆ En cuanto a la falta del cumplimiento de las resoluciones del consorcio de propietarios. Como se cobran las cuotas de mantenimiento a los condóminos reuuentes?
- ◆ En cuanto a la venta de una parte del edificio como se vende la cuota-parte de derechos sobre las áreas comunes?
- ◆ En cuanto a los derechos sobre las cosas que se pueden hacer o tener en el Condominio como son, sembrar árboles, tener animales, etc. Cuales restricciones deben ser aplicadas en estos casos?

Al referirnos a los derechos reales, debemos señalar que es una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa. Dentro de esta relación de derecho se encuentra un sujeto que activa el titular del derecho y un objeto, la cosa sobre la cual se ejerce el derecho. En éste caso nos referiremos al derecho de propiedad que es el más importante de los derechos reales, principales por ser el más completo y el más extendido.

La ley 5038, en su artículo 3 expone los siguiente:

Cada titular es propietario o dueño en su piso, departamento, vivienda o local de la unidad exclusiva que le corresponde y copropietario de los sectores comunes y del terreno. Los propietarios podrán extender o restringir el uso de sectores comunes y aún limitar el uso de algunos de ellos a los titulares de las unidades a las que sirven. Esto es en virtud de lo establecido en el artículo 124 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el cual modificó el artículo 3 de la ley sobre Condominio en la República Dominicana.

Al establecer la repartición de los derechos reales entre los diversos propietarios de un bien con paredes y techos comunes, debemos especificar la clasificación de las cosas como son, las comunes o de propiedad y uso común y las cosas de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva es quella que pertenece o son de uso particular, de manera independiente y exclusiva de cada propietario y tiene sobre ésta de forma exclusiva un derecho real.

La propiedad de uso común es aquella que existe dentro del Condominio y que tiene derechos repartidos entre todos los propietarios o condómines como son:

- Los pasillos,
- Las escaleras,
- Ascensores,
- Áreas verdes,
- Llave común,
- Patio común, etc.

Capítulo IV

Origen y nacimiento de la ley de Condominios en la República Dominicana:

La ley 5038 del 21 de noviembre de 1958 sobre Condominio, nace en la postrimerías, por así decirlo, de la dictadura trujillista, surge a nuestro entender por diversas causas:

- Viene regular el sistema de propiedad por pisos o departamentos.
- Viene a establecer los derechos y deberes de cada propietarios.
- Como causa mas frecuente se aleja la realización un negocio, por ejemplo: de las empresas o compañía inmobiliaria que construyen un edificio con el fín de vender las viviendas o locales a diversos particulares que pasan a ser propietarios de los mismos y es éste precisamente el caso más frecuente, por que supone una ganancia económica mucho mayor, vender pisos o locales separadamente, que vender edificios por entero aun sólo comprador.

Ello explican la existencia de numerosas empresas dedicada profesionalmente a tal actividad, aunque el caso más corriente sea el de la construcción de edificios, con una inmobiliaria, con fines de venta por pisos o locales. Es también frecuente que éste sistema nace a través de cuestiones hereditarias.

En interes de una mayor claridad queremos significar que la ley no menciona el término Condominio, ésta es una creación del vocabulario jurídico que lo define como **el derecho de la propiedad** existente en favor de varias personas sobre un bien muebles o inmuebles bajo la forma de cuota parte o partes iguales, es decir, fracciones, la mitad, un tercio, un tanto por ciento, permite a cada proietario usar de la cosa bajo la condición de respetar los derechos concurrente de los otros, gozar de ellos, y en principio disponer del bien libremente en la medida de su cuota.

NATURALEZA JURIDICA DEL CONDOMINIO:

En virtud de lo que establece el artículo 9 de la ley, dice que a los fines de la buena administración y goce de las cosas comunes y por el sólo hecho de quedar organizada la propiedad en la forma que establece ésta ley, todos los propietarios de los pisos, departamentos, viviendas y locales del inmueble forman, obligatoriamente y de pleno derecho un consorcio, con personalidad jurídica que frente a los terceros y a los mismos propietarios actuarán como representante legal de todos los propietarios por intermedio de un administrador. Los poderes del consorcio de propietarios, aún al dictar o modificar el reglamento, se limitan a las medidas de aplicación colectiva que conciernen exclusivamente al goce y administración de las cosas comunes.

Ese consorcio de propietarios se asimila a las sociedades sin fines de lucro que reglamenta la ley 520 del 26 de julio del 1920, por que sus fines son organizar la buena administración y el goce de las cosas comunes.

El Condominio nace como persona jurídica el día de la Asamblea Constituyente del Condominio que es acompañada de una declaratoria ante el Tribunal Superior de Tierras, aunque existen opiniones contrarias en cuanto a su nacimiento, unos afirman que nace el día de la Asamblea Constituyente, y otros afirman que nace el día que el Tribunal Superior de Tierras da su aprobación para la construcción del Condominio. Jurídicamente el Condominio tiene un parecido a la sociedad sin fines de lucro y decimos esto por que su objeto es regular los derechos y deberes que se encuentran establecidos en la ley de Condominio.

Miembros y terceros en la sociedad

Los miembros de un Condominio son todas aquellas personas físicas o morales que sean propietarios de cualquiera de los apartamentos o unidades de propiedad particular que forma parte del condominio, la calidad de miembro del Condominio será acreditada por la posesión de título "Duplicado del dueño" expedido por el registrador de títulos según la ley de Registro Inmobiliario ley 108-05 y la propia ley 5038, al efecto se dispone que todo propietario estará obligado a presentar una copia de dicho título a la administración del Condominio quien procederá a registrarlo en el libro de miembros que se crea al efecto, en el cual dicho propietario registrará su domicilio y residencia y cualquier información pertinente y necesaria para una mejor claridad y control del registro de miembros. Después de inscrito queda obligado a notificar al Condominio cualquier cambio de su dirección o domicilio legal.

Sus órganos de Dirección y Administración

Los órganos de Dirección y administración de un Condominio resultan ser según lo dispone la ley:

- ◆ La Asamblea de Condómines o codueños
- ◆ El Comité Ejecutivo o Consejo de Dirección y Administración
- ◆ Los administradores

La Asamblea de los condómines o codueños:

Las asambleas ordinarias son las que se celebrarán cuantas veces sea necesario para conocer y estatuir sobre los hechos de gestión y administración que no sean de atribución a la asamblea extraordinaria. La asamblea extraordinaria es la que conocerá de cualquier asunto que implique modificación del reglamento. También conocerá de la disolución y liquidación del Condominio.

Comité Ejecutivo o Consejo de Dirección y Administración:

Es el encargado de la administración del Condominio, esta compuesto por un conjunto de propietarios reales, el comité actuará como representante legal de todos los propietarios por intermedio de un administrador, tanto frente a terceros como a cualquiera de ellos. Todas las decisiones del comité aún cuando se encuentren establecidas en el reglamento sólo pueden hacer alusión al goce y administración de las partes de uso común.

Administrador del Condominio:

De acuerdo a las reglas establecidas en el reglamento del Condominio el administrador será designado y removido por la asamblea por medio del voto unánime, durará un año en sus funciones y puede ser reelecto indefinidamente, la designación podrá recaer en una persona extraña al consorcio. Éste administrador continuará en el ejercicio de sus funciones aún después de la expiración del término para el cual fue nombrado mientras no se le comunique la designación del reemplazante, pero sin que interese la forma en que se haya sido designado según lo establece el artículo 15 de la ley 5038 sobre Condominio.

Administradores profesionales

Tratando de evitar los conflictos que puedan surgir, entre los miembros de un Condominio al ser un condómine, es decir uno de los propietarios, el administrador del Condominio buscando la mejor solución, ya que muchas veces el trabajo a desempeñar es muy grande, teniendo en consideración que el administrador del Condominio no sea pagado y que lo que hace en ciertas ocasiones es que se le exonera del pago, han surgido en éste sentido los administradores profesionales. Los administradores profesionales son personas que no pertenecen al Condominio, son empresas que tienen un personal entrenado y especializado para el mantenimiento y administración del edificio, hoteles, bancos, etc. La ley 153 de promoción e incentivo turístico ha denominado a éstos como operadores Hoteleros y le ha exigido una determinada condición para ello.

La publicidad y el uso actual de la ley

La ley 5038 sobre Condominio después de su promulgación estuvo sumergida en un profundo olvido, la gaceta oficial parece ser que desapareció y es a partir del año 1989 cuando Dafesa, unos Consultores e Inversionista, S. A., rescatan el texto íntegro de la ley y lo publican para que pueda ser conocida ampliamente. Actualmente la construcción de edificios multi-viviendas es notoria, por lo tanto la ley está siendo utilizada en algunos sectores como son: En el Sector Privado y en el Sector Turístico. En el sector público dicha ley sigue en el olvido.

La ley 404 del 5 de octubre 1972

Esta ley es derogada por la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario en su artículo 123 párrafo IV, éste documento jurídico era quien regulaba todas las construcciones de un sólo piso dividida por paredes o tabiques, que pertenecían a diversos propietarios. Vino a complementar la ley 5038, la referida ley sirvió de amparo específico a los propietarios de viviendas de un sólo piso, pero unidas por tabiques comunes de manera que pudieran disfrutar de una propiedad igual a la individual en los sectores que se dedicaban a estacionamiento o a otras finalidades que eran aprovechables sin atentar sobre los derechos de los demás adquirentes.

Hasta el año 1958, la única regulación que existía para éste régimen en la República Dominicana era lo establecido por el artículo 664 del Código Civil, la cual era una traducción fiel del código francés. Este artículo a su vez se inspiró en el artículo 257 de las Costumbres de Orleans que tomó en cuenta además las costumbres de Auerre, glennoble T. Rennes recopilándolas todas en el llamado Código Napoleónico, en el año 1804. La experiencia evidenció que las citadas normas legales no eran suficientes para regular un sistema que como el de la propiedad de casas con pisos y paredes comunes, ha tomado

cada día más auge y demostró ser para ésta época muy deficiente para la solución del problema de la vivienda en los centros urbanos.

En consecuencia, en la actualidad del sistema de propiedad por pisos o departamentos ha sido objeto de una regulación legal, en la mayoría de los países del mundo. De ésta forma fué promulgada en nuestro país la ley 5038 de Condominios, que instituye un sistema especial de la propiedad de casas o viviendas divididas por pisos y paredes comunes lo cual, dicho sea de paso, fué sometida al Congreso Nacional por medio de un anteproyecto de ley del poder ejecutivo. Esta ley se inspiró entre otras, en los precedentes de la legislación Mexicana, Argentina y Francesa. En el año 1972, como complemento de esa ley aparece la 404, siendo esta derogada por la Nueva Legislación en materia inmobiliar como lo es la ley 108-05 sobre el Registro Inmobiliario la cual viene a reglamentar y fortalecer el derecho inmobiliario dominicano.

Al referirnos a las diferentes formas de adquirir la propiedad inmobiliaria en nuestro país desde el descubrimiento de la isla de Santo Domingo hasta el año 1989, tomaremos en cuenta la evolución del derecho de propiedad inmobiliaria, aunque lo trataremos de una forma general; haremos énfasis en los aspectos que más se relacionan con el presente trabajo, ya que existieron instituciones jurídicas relevantes en determinada época, pero no presentan mayor interés en el tema que nos ocupa.

El Sistema Torrens: y sus antecedentes:

Un ligero examen del sistema Torrens, nos obliga a decir que es de origen Australiano, que lo aportó el próspero conocimiento de Roberto Torrens. Precisa mencionarse que el padre de éste hombre fué uno de los fundadores de la Colonia Australiana y ocupó el cargo de comisionado de aduanas, luego de registrador General o de Director de Registro. Un periódico de la colonia inglesa, cuyo nombre conocemos como South Australian Register,

periódico que era de gran circulación en dicha colonia, que recorrió dentro de sus artículos los vicios e irregularidades del sistema que se seguía a Inglaterra, para todo cuando concernía a la propiedad inmobiliaria, pero él (Torrens), como persona curiosa notó la facilidad que había para venta de navíos, y ello lo impulsó a crear un sistema para la transmisión de derecho de propiedad sobre los inmuebles que se basará en los modelos de las leyes de Navegación comercial, con el propósito de obtener óptimos resultados en cuanto a la propiedad inmobiliaria se refiere.

A mediados del 1884, el ilustre prof. Francés del derecho Planiol, al tocar el tema del Sistema Torrens advierte a Roberto Torrens, hijo de un coronel Torrens, sin especificar su nombre que fué uno de los fundadores de la colonia australiana del sur y con la idea de decantar su nombre el mismo le dió a varios rios y lagos de ése gran país. En el 1856 inició Torrens sus inquietudes, se coronó como diputado, la ley que establece su sistema madrugó en el 1858, mediante la introducción del título real Property Act, a partir de ésa fecha no deja duda alguna de que se han introducido modificaciones, pero su aplicación comenzó el 2 de julio de 1858.

El Sistema Torrens se impusó en Australia, pasó a Inglaterra, Cánada y en muchos estados de los Estados Unidos de América, en Argelia, Túnez, Madáscar y en nuestro país, que es el que emperó hasta el 1947. Se han formulado diversos sistemas de registro de tierras (el formal, el ministerial y el judicial), pero la viva voz de los estudiosos del derecho han reclamado y admitido que el Sistema Torrens, es el más completo de cuanto han existido, fundamentalmente por éstos cuatro principios:

- **La publicidad:** ésto se hace para que todo el que viva en el territorio nacional y aún fuera de él se entere de todo cuanto se va hacer en el terreno. Existe un libro de registro que revela la existencia del derecho y su transmisión.

Esto lo podemos advertir en el Sistema Ministerial, en el Sistema Judicial y en el Sistema Torrens.

- **La legalidad:** Que es inútil decir que ésto se refiere a determinar el verdadero derecho en manos de quien está y quien es su legítimo propietario.
- **La autenticidad:** es el documento que emana de los funcionarios competentes para investir al propietario de la legitimidad de lo que tiene. Nuestra ley consagra que el estado es responsable del Título que emana después de depurado.
- **La especialidad:** Es lo que individualiza el inmueble y demarca el lugar donde se encuentra, y todo cuanto le haga aparecer como un terreno propio de quien se le atribuye el título reflejándose cualquier hecho que se observe sobre el certificado de título.

Al sistema Torrens se le considera muy bien organizado por reunir éstas cuatro cualidades que acabamos de mencionar más arriba, lo que da lugar a que se entienda que es el más perfecto de los sistemas de registro para la transmisión del derecho de propiedad. El sistema Torrens es donde el estado actúa con funciones de registrador, que depura e inviste a la persona que legalmente es propietaria después de invitar no solo a la persona que permanecen en esa jurisdicción sino al país entero, es decir para que concurra a su depuramiento del terreno a sanear y pueda invocar los derechos que le pertenecen. Después de investido por el registro de títulos y pasar un año de la expedición del decreto de registro por el secretario del tribunal superior de tierras, este se hace irrevocable y definitivo y vale como un documento que el estado dominicano tiene que defender su legitimidad que lo garantiza.

El certificado de títulos puede ser transferido, donde se produce un nuevo certificado de título a favor del adquirente, por ser éste el nuevo dueño, lo que quiere decir que sustituye el dueño original, pero hay que tener en cuenta que una parcela puede pertenecer a varios propietarios o co-dueños y entonces se le expiden constancias de títulos a cada uno de ellos,

pero pueden llegar a individualizar el inmueble lo que se realiza mediante el deslinde o subdivisión.

El registrador de títulos tiene al dorso, después de describir cuales son los dueños, cuando se efectúa cualquier gravamen a que se haga constar en que consiste el gravamen, la fecha en que ha sido hecho, los intereses a pagar y el término de la operación. La vigencia del sistema Torrens se materializa en el año 1920 y se aplica plenamente hasta el año de la promulgación de la ley de Registro de Tierras No. 1542 del 11 de octubre de 1947.

Podemos decir que en cuanto a la ley de Registro de Tierras No. 1542 de fecha 11 de octubre de 1947, publicada en la gaceta oficial no. 6707 del 7 de noviembre de 1947, marca una evolución definitiva en nuestra legislación para la época, ya que resolvió el problema de los deslindes, las mensuras y las particiones de los mismos en un sólo instrumento jurídico. El sistema torrens es el punto de apoyo y fuente de inspiración jurídica de nuestra ley de registro de tierras, el cual estableció las bases prácticas que sirvieron para solucionar en gran medida las dificultades que existían fundamentalmente con los terrenos comuneros.

Esta ley fue de orden público siendo su objeto darle fuerza y estabilidad al derecho de propiedad.

CAPITULO V

Procedimiento para la elaboración de un reglamento de condominio

Normas básicas que debe contener un reglamento:

La propiedad de un inmuebles regulada por la ley no. 5038 comprende un conjunto de varios derechos y obligaciones, que vinculan con eficacia jurídica a todos los propietarios, constituyendo los que algunos autores han denominado, comunidad de derecho para cuyas adecuada regulación no parecen ser suficientes, dada la complejidad de los casos y circunstancias, las normas que establece la indicada ley No. 5038, requiriéndose obligatoriamente la redacción de un estatuto, cuyos preceptos no sólo se refieran a la regulación de la convivencia, sino también, a la adecuada conservación, administración y uso conforme a las normas legales del edificio poseido en común, así como la imposibilidad de utilizar el sitio para ejercer actividades ilícitas o contrarias a la moral y buenas costumbres.

Esta reglamentación se encuentra expresada en el artículo 21 de la ley, el cual reza lo siguiente:

Artículo 21. No se registrará ningún edificio conforme a esta ley, si el o los propietarios no hacen registrar al mismo tiempo un reglamento que contenga por lo menos lo siguiente:

- Especificación de cada una de las partes de propiedad exclusiva en que esta dividido el edificio, con indicación del número o letra o cualquier otra designación que sirva para identificarlas,
- Número de votos que correspondera, en las resoluciones de la asamblea del consorcio de propietarios, al dueño de cada parte del edificio de propiedad exclusiva,
- Porcentaje con que deberá contribuir cada propietario a los gastos y cargas comunes,
- Bases, para la remuneración que se deberá pagar al administrador,
- Destino de las diferentes partes del inmueble.

La exigencia del registro del reglamento de Condominio es necesaria a fin de hacerlo oponible a los causahabientes a título particular, los cuales podrían considerarlo como res inter alios acta.

Las normas básicas que debe contener un reglamento de Condominio son las siguientes:

1. **La descripción del inmueble** que se pretende declarar en condominio, esta descripción debe contener, número de parcela, número de Distrito Catastral, etc. El propietario debe ser titular de tal derecho, es decir, debe estar amparado por un título de propiedad como hemos señalado anteriormente.
2. **La declaratoria** que debe ser hecha o dirigida al Tribunal Superior de Tierras.
3. **La descripción de la propiedad exclusiva**, que no es más que la descripción de las unidades habitacionales que conforman el edificio multivivienda,
4. **La descripción de la propiedad común**, que no es más que la descripción del áreas que rodean el edificio como son las escaleras, patios, jardines, parques, etc., todos de uso común.
5. La determinación de la participación porcentual y los votos correspondientes a cada unidad habitacional en las asambleas, que se hará determinando el costo global del condominio y se divide entre el número de unidades. Esto dará un índice que será equivalente a la participación porcentual, y por consiguiente ello determinará el monto a pagar por cada unidad habitacional en las cargas comunes.
6. La calidad de los miembros, todas aquellas personas, físicas o morales que sean propietarios de cualesquiera de los apartamentos o unidades de propiedad particular que forman el condominio.

7. Los órganos a través de los cuales se administra el condominio: que no son más que los órganos de Dirección o Administración, como son: La Asamblea General de condómines, el Consejo de Dirección o Administración y el administrador.
8. El ejercicio financiero y administrativo, o sea la fecha en que se determinara en la reunion ordinaria de la asamblea general anual que pasa revista a la actuación de los órganos.
9. Los fondos de reservas: Estos fondos se constituirán para hacer frente a los gastos extraordinarios o fuera de presupuesto y para preservar la vida institucional de condominio.
10. La forma de disolución del condominio y la modificación de los estatutos del mismo, o lo que será la forma de como podrán los propietarios renunciar a los beneficios de la propiedad instituida en condominio, es decir, la disolución del mismo.
11. La modificación del reglamento, que solamente podrá ser sustuido total o parcialmente, por la decisión de la Asamblea General Extraordinaria.
12. Las disposiciones generales, que es donde se reglamentarán aquellos asuntos no contemplados anteriormente.

El inmueble y su propietario

El inmueble es un bien no desplazable (inmueble por naturaleza), que se reputa inmueble por destino, es decir, bien que en razón de su naturaleza está adherido al suelo y lo está incorporado a él.

El derecho de propiedad es un derecho que supone para su titular el máximo poder jurídico que puede establecerse sobre un objeto. La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa en forma exclusiva y absoluta, con las únicas restricciones establecidas en la ley. En esta parte se realizará una descripción total del inmueble, tanto de las propiedades común como de las unidades de propiedad exclusiva.

La declaratoria

La declaratoria de constitución de condominio, como ya hemos dicho anteriormente puede ser hecha por acto auténtico o conjuntamente con el reglamento del condominio; ya sea persona física o moral que sea propietario del inmueble con todas sus descripciones; en ella expresará el propietario su decisión de declarar en condominio dicho inmueble de acuerdo con las disposiciones de la ley 5038.

Esta declaratoria además deberá contener el nombre que tendrá en lo adelante dicho condominio, así como la naturaleza jurídica del mismo, es decir, que el condominio en cuestión tendrá personería jurídica para realizar tales actos y según lo establezca la ley en su artículo 9. También contendrá una descripción de lo construido o por construirse, en dicho condominio (es decir de cuantos apartamentos o como estará dividido por apartamento o pisos y sus designaciones al igual que las cosas comunes). Continuando con el tema dicha declaración deberá tener un objeto, es decir, las normas, origen, límite, disposiciones por las que se regirán los propietarios de las unidades, tanto las individualizadas como las comunes, se establecerá cualquier otra función que no quedará regida anteriormente, y por último, la sede o domicilio.

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA

Nuestra ley sobre la propiedad horizontal (ley de condominio) no enumera cuales son las partes privadas o exclusivas, tanto en francia como otros paises, la doctrina considera que son partes privativas o exclusivas aquellas cuyas propiedad pertenece, o puede pertenecer a otra distinta. Para que ello pueda suceder se plantea inmeditamente con carácter inminente su determinación delimitación. Las partes exclusiva comprenden todo lo existente dentro de su límite no sólo los puros elementos arquitectónicos, sino el conjunto de instalaciones o servicios que la hacen apta para tal fín. Unicamente no son parte de las partes privativas como canalizaciones, muros, etc; por el contrario, pertenecen a la parte privativa el servicio que le prestan las llamadas partes, servicios y derechos comunes, (sin posibles interferencias de los terrenos). En dichos servicios y según la particular idoneidad de cada uno de ellos, según su respectiva naturaleza y función.

Las partes exclusiva comprenden todas las instalaciones y servicios en la misma, existente para el cumplimiento de sus funciones. Pero estando separadas de las partes privativas por un tabique y otros elementos arquitectónicos debemos formularnos las pregunta: físicamente hasta donde llega la parte privativa?

La parte privativa llega hasta los elementos arquitectónicos sustentantes y divisores del edificio y no más. Lo que existe entre las dos superficie que limitan a las partes privativas contínuas por ejemplo, es parte común los pasillos, escaleras, etc. Cuando existe un espacio limitado adscrito a un elemento privativo, se llama ajeno.

Son elementos pertenecientes a las partes privativa, situado fuera del espacio físico de la misma y que coadyuvan y complementan las funciones y finalidades de la parte privativa, por ejemplo, desvanes, garajes, etc. Estan situados fuera de las partes privativas, pero sin embargo no son partes comunes, puesto que su disfrute corresponde exclusivamente al

disfrute de las partes privativas a las que están adscritas. Sus límites no tienen que ser arquitectónicos, pues, puede ser mediante signos que idealizan los mismos. Ejemplo el caso del parqueo delimitado por simple rayas. Su configuración jurídica es la de partes accesorias de partes privativas subordinadas a las mismas. Su desaparición no afecta a la propia sustancia del elemento principal, podría por tanto ser convertido en elemento común de una área exclusiva.

Descripción de las partes de propiedad común:

Nuestra ley de condominio, al igual de lo que sucede con las partes exclusivas hace una descripción que aunque restringida no es menos limitada, sobre las cosas que son comunes pertenecientes en copropiedad a todos. En el artículo 3 de la ley 5038 sobre condominio dice lo siguiente: “Cada titular es propietario de la unidad exclusiva que le corresponde y copropietario de los sectores comunes y del terreno. Los propietarios podrán extender o restringir el uso de los sectores comunes y aún limitar el uso de algunos de ellos a los titulares de las unidades a las que sirven.

Las partes privativas o exclusivas para que lo sean, para que cumplan su finalidad, necesitan de esas partes que se denominan comunes además, existen los servicios y los derechos cuya titularidad pertenece conjuntamente a todos los propietarios de los pisos locales. Al hablar de elemento común en su mejor significado, como realizador de una función de servicio a la parte privativa, se le ha calificado como elemento accesorio del mismo. La titularidad sobre la parte privativa va indisolublemente unida a la titularidad sobre los elementos comunes. No es posible disponer de la parte exclusiva, ni usar o disfrutar de la misma, sin la correspondiente participación de los elementos comunes.

Distintas clases de elementos comunes:

Las distintas clases de elementos comunes, atendiendo a la función y servicios que los mismos prestan, podemos clasificarlos en los siguientes grupos:

- a. Elementos comunes esenciales: Es decir, aquellos que formando parte íntegramente de edificios, no es posible, concebir la existencia de éste sin las de aquellos, ejemplo: las escaleras, pasillos, etc.
- b. Elementos comunes naturales: compuesto por aquellas cosas que teniendo una individualidad propia, consecuentemente puede ser trasladado de un edificio a otro, siendo sin ellos posible el desarrollo de las actividades humanas, son por ejemplo el garaje tipo móvil, el ascensor, un derecho de servidumbre de luces, etc.
- c. Elementos comunes accidentales: son aquellos que con una configuración física propia, la voluntad de los titulares los une de forma permanente a la vida del edificio de un destino económico con el mismo. Es el caso de aquellos locales privativo que no obstante se dedican al levantamiento de las cargas del edificio mediante los frutos o rentas que producen la conformación de la decoración y aspectos decorativos en general, etc.

La determinación de la participación porcentual y los votos correspondientes a cada unidad

La determinación de la participación porcentual:

El artículo número 4 de la ley 5038 dispone lo siguiente: Salvo convención contraria del propietario, para el goce de su propiedad exclusiva, podrá usar libremente de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios. Estará obligado a contribuir proporcionalmente a las cargas relativas a la conservación y administración de las cosas comunes.

Haciendo un análisis de este artículo, podemos decir lo siguiente:

Que para la determinación de la participación porcentual y los votos correspondientes a cada unidad habitacional, es necesario, determinar el valor o costo global del condominio, luego se determina el valor de cada una de las unidades habitacionales, y se divide el valor de las unidades por el costo global. El índice producido será el coeficiente para la determinación de la participación de cada propietario en los costos de los mantenimiento del conjunto, así como de la cantidad de votos que se le asignará en las asambleas generales del condominio, partiendo del supuesto de que al menor índice equivale a un (1) voto.

LA CALIDAD DE LOS MIEMBROS (CONDOMINES). ACCESO, PERDIDA DE LA CALIDAD

Tendrán calidad de miembro en el condominio, todas aquellas personas físicas o morales que sean propietarios de cualquiera de los apartamentos o unidades de propiedad particular que forman parte del condominio. Esta calidad de miembro de condominio será acreditada por la posesión del certificado de título correspondiente según lo dispone la ley de Registro Inmobiliario y la ley 5038 sobre condominios. La pérdida de la calidad de miembro: Los miembros de un condominio podrán perder esa calidad por los siguientes motivos:

- Por transferencia del o de los derechos de propiedad sobre la o las unidades de propiedad particular,
- Por muerte física en el caso de las personas físicas, o por disolución legalmente realizada en los casos de las personas morales.

NATURALEZA DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION O DIRECCION

La naturaleza de los órganos de administración o dirección del condominio, ya la hemos mencionado o explicado anteriormente en éste trabajo, y queda totalmente establecida de

acuerdo a lo dispuesto por el artículo 9 de la ley 5038 del 21 de noviembre de 1958, el condominio como entidad jurídica necesita de órganos que lo dirijan o conduzcan sus actividades. De éstos órganos están contemplados en la ley solamente la asamblea y el administrador. Nosotros contemplamos la existencia de un órgano intermedio que es un Consejo de Administración o Dirección.

EL EJERCICIO FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO

El ejercicio financiero de un condominio terminará al año de haberse iniciado. El reglamento puede establecer ciclos menores. En la reunión ordinaria de la asamblea general, el administrador presentará un amplio y detallado informe financiero, con los balances correspondientes, copia del cual se pondrán a disposición de los miembros, cuarenta y cinco (5) días después del cierre del ejercicio fiscal. En este sentido el artículo 32 dice lo siguiente: Los gastos ordinarios se harán de acuerdo con el presupuesto que aprueben anualmente los propietarios. La cuota que corresponda a cada propietario, en esos como en otros gastos, justificada se hará constar en el acta de la asamblea que los autorice o apruebe.

El presupuesto anual de ingresos y gastos se confeccionará asignando a cada miembro lo que le corresponda contribuir, por razón, del valor de apartamento individual. Los gastos se detallarán por partidas, en las cuales estarán todos los gastos previsibles del condominio. El administrador en todos los casos se atenderá a las cantidades presupuestadas para cada partida, no pudiendo incurrir en ningún gasto por encima de dichas cantidades presupuestadas.

En caso de que el presupuesto resultare insuficiente para cubrir los gastos por un aumento imprevisto en los precios de los artículos, o por aumento de salarios, el administrador debiera convocar al comité ejecutivo para que éste resuelva, si procede, a fijar una contribución especial a cada propietario proporcional al valor de su apartamento. Si

hubiese Superavit, el condominio, podrá escoger entre mejorar o ampliar los servicios o hacer ingresar dichas partidas en los fondos de reservas. En los condominios turísticos esta porción sera repartida entre los condómines como pago por el uso de su apartamento.

El condominio podrá acordar la imposición de un recargo de un porciento mensual sobre las cantidades que le adeuden sin perjuicio de las acciones judiciales o vías de ejecución que el condominio pueda jercer contra los deudores. Las cantidades que se recauden por éste concepto se dedicarán a engrosar los fondos de reservas. El pago de éste recargo estará garantizado por el privilegio establecido por el artículo 18 de la ley 5038.

LOS FONDOS DE RESERVAS

Para la atención de los gastos extraordinarios o fuera de presupuesto y para preservar la vida institucional del condominio se constituyen los siguientes fondos de reservas:

- a. Fondos de reservas generales: Se reservará un porciento en el reglamento constitutivo, del monto de las cuotas de mantenimiento percibidas de cada propietario para atender gastos extraordinarios no presupuestados.
- b. Fondo de compensación monetaria: Se reservará un porciento determinado de las cuotas percibidas para atender los requerimientos de necesidades perentorias de la baja en los valores de cambio monetario en el país que afecte las operaciones del condominio. Esta norma es especialmente aplicable a los condominios turísticos porque éstos manejan moneda extranjera.
- c. Fondos de reservas especiales: Se reservará un porciento determinado de las cuotas percibidas para atender todos aquellos gastos no previstos y que a juicio del comité ejecutivo pueden ser considerados como esfuerzo mayor, los valores que se establecen aqui deberán depositarse en una cuenta especial y estará bajo la supervisión del comité ejecutivo quien dispondrá su utilización si es que así se considera.

LA FORMA DE DISOLUCION DEL CONDOMINIO Y LA MODIFICACION DE LOS ESTATUTOS (REGLAMENTO)

En la disolución del condominio, la Asamblea General podrá designar uno o varios liquidadores encargados de proceder a la partición en naturaleza y a la atribución del o de los activos que a cada socio corresponda de acuerdo con los estatutos. Se hará un proyecto de partición y atribución redactado por los liquidadores, cuando los estatutos no hayan previsto una forma especial de atribución, deberá ser aprobado por la Asamblea General con el voto de una mayoría de más de la mitad de los socios que representen más de las dos terceras partes de los votos del condominio.

Esta decisión tomada en la forma inidicada, es oponible a los no presentes en la Asamblea general, ya fueren socios o beneficiaries o causahabientes de promesa de atribución. Los propietarios del condominio que se constituyen en régimen de condominio, de conformidad con lo previsto en la ley 5038 sobre condominio, podrán renunciar a sus beneficios, mediante acto auténtico o por acto bajo firma privada en el cual las firmas de todos los propietarios estén legalizadas por un notario público siempre que todas las unidades de propiedad exclusiva estén libres de gravámenes y no existan deudas de cualquier naturaleza a cargo del condominio. Este acto será sometido al Registrador de Títulos correspondiente para que proceda a cancelar el certificado de título y a sustituirlo de conformidad con la ley. Este procedimiento disolverá de pleno derecho el régimen de condominio.

MODIFICACION DE LOS ESTATUTOS

De acuerdo con el último párrafo del artículo 12 de la ley 5038 se requerirá una mayoría de las tres cuarta parte de los votos de los propietarios y una mayoría ordinaria de los mismos para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento para las cuales la ley o el reglamento original no exijan el consentimiento unánime de los propietarios. Para poder determinar en que caso es aplicable la disposición contenida en el párrafo anterior, es

necesario recurrir por la vía de supresión (en caso que la ley exija la unanimidad de sus derechos, para entonces saber en que casos las decisiones se toman por mayoría ordinaria.

DISPOSICIONES GENERALES:

Las disposiciones generales que deb contener un reglamento constitutivo de condominio son las siguientes:

- a. Donde será registrado: En que oficina de cual registrador d título del departamento y para que obligue a todos los miembros del condominio y sus causahabientes. El condominio tomará las providencias necesarias a fín de que cada propietario tenga una copia fiel y exacta del reglamento.
- b. Todas las cuestiones no previstas en el reglamento deberán ser resueltas de conformidad con las disposiciones de la ley 5038, y el reglamento dictado para la aplicación de dicha ley.
- c. La competencia del tribunal: Todas las acciones que surjan entre los propietarios relativos a la administración y goce de las partes comunes al inmueble o con la interpretación o ejecución del reglamento son de la competencia del Tribunal Superior de Tierras el cual también tendrá competencia para conocer de las demás acciones que puedan surgir con motivo de la aplicación de la ley 5038.
- d. Si se trata de un condominio turístico deberá especificarse que cada una de las unidades de propiedad exclusiva, serán entregadas para su operación a una firma operadora hotelera aprobada por la Secretaría de Estado de Turismo, deberá especificar el tiempo que durará dicha operación, en conformidad con el contrato de administración celebrado al efecto, en el cual se establecerá los períodos durante las cuales los adquirentes de cada unidad de propiedad exclusiva podrán disfrutar de los mismos.

También se establecerán las obligaciones de los adquirientes, mientras dure la vigencia de dicho contrato de operación Hotelera. La operadora hotelera contratada asumirá todas y cada una de las responsabilidades relativas a la conservación, mantenimiento, reparación y administración de los edificios y áreas para recreación. Así como de las cosas comunes, siempre de acuerdo con el administrador nombrado, y el costo de operación será considerado como un gasto a cargo de la administración del condominio.

En ese mismo contrato se especifica la participación que en los beneficios resultantes de la operación Hotelera, tendrá cada adquiriente de las unidades de propiedad exclusiva del condominio. Se considerará gastos usados por la administración del condominio: Las remuneración de los funcionarios del condominio, incluyendo el administrador, las compensaciones de los asesores profesionales, los gastos judiciales, primas de seguros, sueldos y salarios del personal subalterno para los trabajos de administración y del personal necesario para la limpieza, jardinería, vigilancia, mantenimiento, funcionamiento y conservación de las cosas comunes, así como el pago de servicios y obras y el costos de los materiales y los equipos para los mismos fines, los gastos de electricidad y de agua causados por las áreas, cosas o servicios comunes, y el costo de la pintura de las mejoras y de otros trabajos que fueren necesarios para la mejor conservación y ornato de las edificaciones.

- e. Las prohibiciones o las restricciones en cuanto a la introducción de animales de cualquier naturaleza en las instalaciones del condominio.
- f. Las modificaciones de las divisiones internas de los departamentos, su decoración interior y cualesquiera otros elementos de la construcción de los mismos, las prohibiciones establecidas por la Asamblea General del condominio.

- g. El no pago de los gastos de mantenimiento de los apartamentos por parte de los propietarios será una sanción que establecerá el Consejo Directivo del condominio ratificado por la Asamblea.
- h. El seguro y provisiones para casos de siniestros. Las mejoras en su totalidad deberán ser aseguradas por su valor contra los riesgos de incendios y terremotos. No podrá ser variadas ésta disposición sin el consentimiento del acreedor hipotecario o privilegiado, si fuere procedente.

Cada propietario puede independientemente asegurar cada parte de su propiedad exclusiva y en caso de siniestro la indemnización sera pagada a quien corresponda según póliza. Si las mejoras se destruyen en su totalidad o en parte, por incendio o por otra causa, cualquiera de los propietarios podrá pedir la partición del terreno y de los materiales, con arreglo a las disposiciones generales sobre bienes indivisos, mediante demanda que será conocida por el Tribunal Superior de Tierras.

QUORUM PARA LA TOMA DE DECISIONES EN LOS DIFERENTES ORGANOS.

PARA MODIFICAR EL REGLAMENTO.

Según lo dispuesto en el artículo 12. las resoluciones del consorcio de propietarios serán obligatorias siempre que hayan sido tomadas por mayoría de votos de los interesados, en Asamblea debidamente convocada.

Cada propietario tendrá derecho a un número de votos proporcional a la importancia de sus derechos en el inmueble, que se fijará convencionalmente al registrarse la propiedad de acuerdo con ésta ley. Esta participación en los votos sólo podrá modificarse por el consentimiento unánime de todos los propietarios.

Se requerirá una mayoría de las tres cuarta partes de los miembros para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento, para los cuales ésta ley o el reglamento original no exijan el consentimiento unánime de los propietarios. Esto supone que el reglamento puede disponer un quorum mayor.

PARA EXTENDER O RESTRINGIR EL USO DE LAS COSAS COMUNES.

Según lo reglamenta la ley 5038, en su artículo 8, párrafo Segundo, para restringir o extender el uso de las cosas comunes es necesario el quorum siguiente:

Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de las cosas comunes o que limiten la copropiedad de los mismos.

PARA LAS DECISIONES NORMALES:

Para las decisiones normales en un condominio, se necesita el acuerdo de la mayoría de todos los propietarios o condómines. Esto es una disposición general de la ley que como digimos antes, establece formalmente en que caso específico se necesita de un quorum mayor.

REGLAMENTACION DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN LA LEY

DERECHO DE USO Y GOCE:

La ley reglamenta el derecho de uso y goce, de las partes comunes y de las partes exclusiva entre los propietarios o condómines de la manera siguiente:

En su artículo 4 la ley 5038 sobre condominio expresa “ salvo convención contraria, cada propietario, para el goce de su propiedad exclusiva, podrá usar libremente de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los propietarios.

Mientras que el artículo 5 dice que los derechos de cada propietario de las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, Departamentos o locales. Sin necesidad de mención especial, éstos derechos pasan al adquirente de un derecho real, principal o accesorios, sobre la parte dividida del inmuebles”.

Derecho al voto

Cada propietario tiene derecho a un número de voto proporcional a la importancia de sus derechos en el inmueble, que fijará convencionalmente al registrarse la propiedad de acuerdo con la ley que rige la materia.

La participación proporcional y el número de los votos el cual aclara la ley, sólo podrá modificarse por el consentimiento unánime de todos los propietarios. Es importante resaltar que la ley es clara en cuanto que todas las propiedades no tienen iguales derechos como condición “sine qua non” sino proporcional a la importancia de sus derechos en el inmueble.

Esto podríamos interpretarlo a contrario y establecer que de esa misma forma también resultan ser sus deberes para el condominio. Estos es particularmente importante cuando pensamos en las normas de contribución a las cargas comunes (gastos de mantenimiento por ejemplo) del condominio.

DERECHO DE REPRESENTACION

La ley establece en los artículos 26 y 27 cuando se refiere al derecho de representación lo siguiente “ artículo 26. no obstante disposición contraria de el reglamento, cualquier propietario puede hacerse representar en Asamblea por otro propietario o por un tercero”.

Articulo 27: Los propietarios pro-indiviso de una parte dividida de la propiedad deberán de signar un sólo representante.

DERECHO DE SOLICITAR UN ADMINISTRADOR JUDICIAL

Cuando por cualquier razón el consorcio de propietarios no haya designado un administrador, o en caso de muerte, ausencia, incapacidad con revocación del designado, cualquiera de los miembros de condominio, podrá dirigirse al juez de paz en la jurisdicción en que esté ubicado el edificio para la designación de un administrador judicial, citando a todos los interesados.

Aún cuando la ley no establece un procedimiento específico es de suponer que se introducirá mediante instancia al juez de paz en la forma de los asuntos civiles de su competencia como por ejemplo, la solicitud de embargo conservatorio previsto en el artículo 819 del código de procedimiento civil.

El administrador nombrado por el juez de paz, al igual que el nombrado por el consorcio tiene las mismas funciones, es decir, la ejecución de las decisiones de la asamblea del condominio, y atenderá por propia iniciativa a la guarda de las cosas comunes y a su conservación y mantenimiento en un buen estado de uso, y podrá constreñir a cada uno de los interesados al cumplimiento de sus obligaciones. Sus poderes le serán revocados de la misma manera que estos le fueron otorgados, ya sean por la asamblea de propietarios o por

el juez de paz que lo designó. La designación de un administrador por la asamblea de propietarios produce de pleno derecho la revocación del administrador judicial.

La remuneración del administrador judicial será determinada por la misma ordenanza que lo designa y esa remuneración se ajusta a la base establecidas en el reglamento. En cuanto al último aspecto, que se refiere al condominio que por si mismo y sin ser nombrado y tampoco en representación de los demás copropietarios puede en ausencia del administrador puede hacer los gastos necesarios para la conservación o reparación de las cosas comunes a cargo del reembolso debe considerarse como una medida de emergencia que la asamblea debería corregir tan pronto como le sea posible.

CONFLICTOS JURIDICOS ENTRE PROPIETARIOS REALES Y COMO SOLUCIONAR ESOS CONFLICTOS:

En el análisis que hemos realizados durante el desarrollo de éste trabajo, existen una infinidad de conflictos que se suscitan entre los condómines a diario, por lo tanto, hacer una lista de la totalidad de ellos sería interminable, por esta razón hemos seleccionado cinco (5) problemas, en los cuales existen posibilidad de conflictos, y a la vez presentamos la orientación necesaria para la solución de los mismos.

COMO FUNCIONA EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA AREA COMUN Y EN EL AREA EXCLUSIVA:

La ley 5038 es muy precisa en éste sentido, en su artículo 5 expone lo siguiente:

Los derechos de cada propietarios de las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, departamentos o locales. Sin necesidad de mención especial, éstos derechos pasan al adquiriente de un derecho real, principal o accesorio, sobre la parte dividida del inmueble. Y a pesar de su precisión, es éste uno de los conflictos más comunes en la propiedad por pisos o departamentos, ya que los propietarios no saben o

ignoran la ley y a veces el propio estatuto del condominio y le he difícil siempre precisar o más bien determinar, como debe funcionar el derecho de propiedad en el área exclusiva, veamos algunas perspectivas para la solución de éste problema.

En el área común como su nombre lo indica, ésta área pertenece a todos los propietarios en común, es decir, en iguales derechos y obligaciones (en la proporcionalidad que menciona la ley), por lo tanto los conflictos surgidos en ésta área deberán solucionarse acogiéndose cada propietario a la ley y a lo dispuesto por el estatuto de condominio.

Y cumpliendo normas como la siguiente:

- a. Pagando las cuotas de mantenimiento;
- b. No realizando anexo o modificación que perjudiquen la estructura física del edificio, ni a los propietarios en área exclusiva,
- c. Cooperar con la limpieza del área común como por ejemplo: pasillos, escaleras, patios, jardín, etc.
- d. Procurar no verter por ejemplo: agua, desperdicios por los desagües exteriores, contribuyendo así con la higiene del edificio,
- e. En caso de obstrucción en los registros, trampas de grasa, sépticos y filtrantes, etc, que afecten a varios apartamentos o viviendas, cooperando en su proporción con los demás condómines en los gastos.

En lo referente al área exclusiva:

El área exclusiva es el piso, departamento, vivienda o local, que le pertenece a los propietarios de manera exclusiva, es decir, es la unidad habitacional en sí.

En esta área surgen inconvenientes como los siguientes:

Los propietarios tienen la creencia muchas veces de que por hallarse en su unidad habitacional, tienen derecho a perturbar la tranquilidad de los demás condómines, hacen perforaciones en paredes o techos sin pensar en la molestia causada a los demás, a derramar agua por las tuberías de desagües sin pensar en los demás adquirentes que habitan debajo. Inconvenientes como éste y otros más surgen con frecuencia teniendo los propietarios la inquietud de cómo solucionarlo:

Como una solución lógica le presentamos la siguiente: hacer cumplir la ley y lo dispuesto por el reglamento y sancionar a los infractores.

AQUIEN PERTENECE EL PATIO DE LA PRIMERA PLANTA?

Si nos acogemos a lo dispuesto por la ley en su artículo 3 que reza lo siguiente:

- El artículo 3 establece que cada titular es propietario de la unidad exclusiva que le corresponde y copropietario de los sectores comunes y del terreno. Los propietarios podrán extender o restringir el uso de sectores comunes y aún limitar el uso de algunos de ellos a los titulares de las unidades a las que sirven.

En ese sentido podemos deducir claramente que el patio es considerado perteneciente al área común, por consiguiente pertenece en copropiedad a todos los condómines o propietarios, cualquier conflicto que pueda surgir en esta área, los condómines o propietarios deberán acogerse a la ley y al reglamento de condominio, como una forma para solucionarlo, ya que en ciertas ocasiones el propietario del primer piso tiene la creencia de que el patio le pertenece y muchas veces le prohíbe a los demás propietarios el acceso a ésta área.

TIENE CADA UNO DE LOS CONDOMINES LOS MISMOS DERECHOS?

Por lo regular los condómines creen que por tratarse de una sociedad compartida en común con varias personas, todos los condómines tienen los mismo derechos y obligaciones como son:

- a) Los usos y mantenimiento de la vivienda y las áreas comunes;
- b) Solución de problemas de carácter comunitario y físico.
- c) Solución de conflictos o problemas vecinales;
- d) A mantener organizado y luchar por la capacitación de los residentes;
- e) Al apoyo de las gestiones para la solución de los problemas o necesidades (servicios públicos y otros) ante las instituciones públicas o privadas.
- f) A la conservación y embellecimiento de la urbanización

La ley habla de proporcionalidad con los derechos que se tienen. Como una solución a este conflicto basta con reconocer y establecer donde terminan y donde comienzan los derechos y deberes de cada condómine o propietario. La ley a parte de hablar sobre la proporcionalidad, también el reglamento deberá establecer claramente éste concepto y su materialización. El reglamento dirá cual es la función del administrador y cómo éste deberá ejercer su legado.

CUANTO DEBE PAGARSE EN UN CONDOMINIO JUSTAMENTE COMO GASTOS DE MANTENIMIENTO?

Para determinar justamente cuanto debe pagarse como gasto de mantenimiento, como ya hemos explicado anteriormente en el desarrollo de éste trabajo, es necesario determinar el costo global del mantenimiento del Condominio, y luego dividirlo por el número de unidades habitacionales según los índices que se hayan establecido en el reglamento.

El índice producido para la determinación del pago como gasto de mantenimiento será aplicado a cada departamento, vivienda o local. Si se cumple justamente lo anteriormente explicado podemos darnos cuenta de que los conflictos surgidos en éste caso son fácil de solucionar, ya que solamente tendríamos que acogernos a éstas reglas.

PUEDE NEGARSE A PAGAR LOS GASTOS DEL MANTENIMIENTO?

Si no se cumple con la regla anterior señalada vemos de manera justa que todos los condómines haciendo uso de sus derechos pueden negarse al pago de los gastos de mantenimiento, por considerarlo violatorio a la ley; pero en el caso de que sucediera lo contrario y que ésta regla se cumpliera a cabalidad y se produzca la negatividad por unos de los condómines al pago de los gastos de mantenimiento, entonces se procede a inscribir un gravamen al inmueble como sanción a dicha negativa y por el monto adeudado según lo establece el artículo 18 de la ley 5038 ley de condominio.

Por lo explicado anteriormente podemos, darnos cuenta de que no se pueden establecer cuotas de forma antojadiza en un condominio como gasto de mantenimiento. En los últimos años y especialmente los condominios turísticos han pretendido establecer en forma abusivas estas atribuciones y ello ha sido a causa de no pocos conflictos entre los condómines y los operadores de los condominios turísticos.

En muchos de éstos condominios el promotor ha devenido siendo Operador Hotelero y la práctica de establecer antojadizamente ésta contribución ha provocado grandes escandalos que caracterizan, en no pocos casos, a los delitos paralelos de abusos de confianza y estafa.

El tribunal competente

Las acciones que pudieran surgir entre los propietarios en relación con la administración y el goce de las partes comunes del inmueble, con la interpretación o ejecución del

reglamento, son las competencia del tribunal de tierras. Igualmente el tribunal de tierras será competente para conocer de las demás acciones que puedan surgir con motivo a la aplicación de la ley 5038. Esta competencia la dispone la misma ley en su artículo 17 en forma especial.

Disolucion del Condominio:

Para la desolución de la sociedad de la asamblea general podrá designar uno o varios liquidadores encargados de proceder a la partición en naturaleza y a la atribución del o de los departamentos independientes que a cada socio corresponda de acuerdo con los estatutos o con su vocación. El proyecto de partición y atribución que redacten el o los liquidadores cuando los estatutos no hayan previsto una especial de atribución, deberá ser aprobado por asamblea general con el voto de una mayoría de más de la mitad de los socios que representen más de las dos tercera partes d los votos del condominio.

Esta decisión es oponible a los no presentes o no representados en la asamblea general, ya fueren socios o beneficiarios o causahabientes de promesas de atribución.

Los derechos y cargos de un socio fallecido cuya sucesión no este liquidada, serán atribuidos indivisiblemente a nombre de su sucesión, sin perjuicio de los derechos de los herederos o causahabientes y sin que la presencia de ellos en los procedimientos implique de su parte aceptación de la sucesión del legado o de la donación.

Dentro del mês de aprobación por la asamblea general del proyecto de partición, el liquidador o uno de ellos intimará por acto de alguacil a los socios que no hayan firmado el acta de la asamblea para que lo hagan en el término de un mês. Si el acta no fuere firmada por la totalidad de los socios en éste último plazo, el liquidador o uno de ellos pedirá la homologación de la partición y atribución al Tribunal Superior de Tierras, que estatuirá en

instancia única y comunicará su decisión al registrador de títulos para que proceda a su ejecución. Aquí vemos claramente que la ley establece los pasos a seguir en este aspecto.

CONCLUSION

El proceso de modernización judicial iniciado a partir de la modificación de la Constitución de la República en el año 1994, fruto de la lucha político social que se libraba a la sazón y por consiguiente con la conformación del Consejo de la Magistratura, el cual constituyó un trascendental paso de avance en el orden judicial al elegir una nueva Suprema Corte de Justicia cuya elección marcó un hito que dividió este organismo en antes y después, porque nadie puede negar que la actual Suprema Corte de Justicia ha estado produciendo los cambios necesarios que reclama nuestra sociedad, trayendo como consecuencia garantía, seguridad y confianza al Sistema Judicial Dominicano.

De ahí que un nuevo proceso de modernización en otras instituciones e instancias de poder como la Cámara de Cuentas de la República Dominicana, el Congreso Nacional y El Tribunal Superior de Tierras. Con la aprobación de la Ley 108-05 sobre el Nuevo orden de Registro Inmobiliario puesto en ejecución, la mayor innovación que se ha podido consensuar en materia inmobiliaria en nuestro país. De esta última puntualización debemos destacar, el significado de esta nueva ley para el desarrollo, sostenimiento y garantía económica de nuestra nación, la cual viene a superar fallas arrastradas por más de ochenta (80) años, así como, a implementar mecanismos que faciliten la transparencia del derecho de propiedad, derecho real imprescriptible por excelencia.

La seguridad jurídica del derecho inmobiliario representa uno de los grandes desafíos que enfrenta el sistema judicial dominicano, porque ésta constituye la garantía no solamente de la protección del derecho de propiedad nacional, sino la del desarrollo sostenido a través de la inversión extranjera. La base fundamental del derecho inmobiliario dominicano que data de la época de la ocupación Norteamericana del 1ro de Julio del año 1920, mediante la Orden Ejecutiva No. 511, que adoptó el Sistema Torrens, contenido en la Ley 1542

(derogada por la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario) del once (11) de Octubre de 1947, no satisface la demanda que exige y reclaman los nuevos tiempos, por esa razón Nuestro mas alto tribunal, la Suprema Corte de Justicia, a través de su Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras (PMJT), sometió ante el cuerpo legislativo el proyecto hoy convertido en ley 108-05 de Registro Inmobiliario, con la finalidad de dotar a la Nación del instrumento Jurídico que tanto la sociedad dominicana reclama como marco normativo que proporcione seguridad, tranquilidad y garantía dentro de la misma, con la finalidad de vencer la indiferencia de quienes están llamados a proteger y rescatar de la impotencia a aquellos ciudadanos que cada día ven atropellados sus derechos, desprotegidos sus bienes y por vía de consecuencia sumida en un subdesarrollo, una nación que necesita urgentemente mecanismos que faciliten la custodia y seguridad del Sistema Registral Dominicano.

No es nuestra intención vaciar en este informe todo el contenido de la ley sino hacer un análisis de los puntos luminosos de este instrumento jurídico que sustituye la ley 1542 del 11 de Octubre de 1947. Esta nueva ley tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana pero sobre todo, garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Desjudicialización del Saneamiento

Saneamiento, es el proceso mediante el cual se determina e individualiza un terreno, depurándose los derechos que recaen sobre este quedando a nombre del Estado dominicano en principio o de una persona en particular, este proceso en la ley 1542 posee según los técnicos en esta materia doce (12) pasos, los cuales se convierten en una verdadera odisea que a veces se llegaba hasta el cansancio, lo que motivaba que uno se olvidara del proceso

por la indiferencia de los funcionarios encargados de aplicar las acciones procesales, esto cargaba de expediente los archivos de los tribunales creando un caos en los mismos. Si admitimos que el saneamiento es un proceso sencillo fruto de los aportes de las pruebas la mayor parte del saneamiento se puede desjudicializar, otorgándole a la administración inmobiliaria mayor participación en el mismo, y prácticamente el Juez debe convertirse en un Homologador del reconocimiento del derecho de propiedad, pudiéndose realizar un saneamiento en por lo menos tres meses o menos.

Sentencias definitivas de los Tribunales de Jurisdicción Original

El artículo 124 de la antigua ley prescribe, que después que un tribunal de jurisdicción Original dicta una sentencia esta tiene que esperar el mes de la apelación, para luego ser sometida a la revisión por el tribunal superior de tierras, o sea que la decisión de ese tribunal no era una sentencia sino un proyecto de sentencia. En la nueva ley 108-05 los tribunales de Jurisdicción Original, dictaran sentencias definitivas cuyo único recurso es la Apelación.

COMISION INMOBILIARIA

Nueva figura del Abogado del Estado Fin de las invasiones

Descentralización, Despolitización e Independencia

Un organismo colegiado conformado por tres miembros, uno nombrado por el Poder Ejecutivo, uno por el Congreso y otro por la Suprema Corte de Justicia, quien la presidirá. Estos miembros de esta comisión serán inamovibles por un periodo de cuatro años. Descentralización: la misma ley prescribe que habrá tantas comisiones inmobiliarias como tribunales superiores de tierras haya, lo que significa que según la ley habrá en principio cinco comisiones inmobiliarias en todo el territorio nacional.

Despolitización

Con la finalidad de despolitizar la figura del Abogado del Estado, la comisión inmobiliaria tiene tres elementos constitutivo que conforman su naturaleza:

- a) sus miembros son inamovibles
- b) solo pueden ser destituidos por faltas graves cometidas en el ejercicio de sus funciones.
- c) esta será presidida por un funcionario elegido por la Suprema Corte de Justicia.

Independencia

La ley prescribe que la Comisión inmobiliaria elaborará su propio reglamento, lo que significa que tiene autonomía funcional, aunque en lo administrativo depende totalmente de la jurisdicción inmobiliaria, pero en lo que se refiere a la toma de decisiones, la Comisión Inmobiliaria es totalmente independiente o sea que va a depender de la calidad de los funcionarios elegidos el éxito o no de este organismo.

DIRECCION NACIONAL DE MENSURA Y CATASTRO

Descentralización de funciones

La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro es el órgano de carácter nacional dentro de la jurisdicción inmobiliaria encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las Direcciones regionales de Mensura y Catastro, ofrece el soporte técnico a la jurisdicción inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas.

Una de las ventajas que aporta esta fusión es que con la misma desaparece el famoso cintillo catastral, el cual nació con la finalidad de expedir una constancia del registro o archivo de todos los inmuebles y transformaciones a los mismos, pero de este registro se aprovecharon los invasores para registrar mejoras construidas en terrenos ajenos, causando mucho dolor de cabeza, entorpeciendo los procesos judiciales y contribuyendo con las invasiones.

Certificaciones oficiales de avalúo

A partir de la puesta en ejecución de esta nueva ley, ningún organismo que no sea la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, tendrá facultad para practicar avalúos en el territorio nacional, solamente este órgano de la jurisdicción Inmobiliaria podrá expedir Certificaciones de Avalúos.

CONTRA ACTUCIONES ADMINISTRATIVAS Y JURISDICCIONALES

Es la acción contra un acto administrativo dictado por los órganos administrativos y técnicos de la Jurisdicción inmobiliaria, así como de los que ejerzan contra las resoluciones administrativas de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, estas podrán ser recurridas mediante los recursos de Reconsideración y Jerárquico. En el caso de las contra actuaciones jurisdiccionales todos sabemos que la ley contempla los recursos ordinarios y extraordinarios, por lo que solo hubo novedad en el caso de las actuaciones administrativas.

Fondo de Garantía

En la antigua ley 1542 se contempla un Fondo de Seguro para dar cumplimiento a las sentencias dictadas por el Tribunal de Tierras en compensación por las pérdidas que sufrieren debido a los efectos de la ley.

¿Que paso con este Fondo de Seguro?

Donde fue a parar todo ese dinero durante los 58 años de vigencia de la ley 1542?

No profundicemos en esta pregunta porque no llegaremos a conclusiones felices, analicemos mejor el nuevo orden legal y el Fondo de Garantía que ha sido creado para dar protección a aquellas personas que sin negligencia de su parte y actuando de buena fe hayan sido perjudicadas con la aplicación de la presente ley. Artículo 39.-

El artículo 40 de la nueva ley 108-05 prescribe una contribución especial para la integración del FONDO DE GARANTIA de inmuebles registrados y para el funcionamiento y sostenibilidad de la jurisdicción inmobiliaria.

Esta contribución recae sobre los inmuebles siguientes:

- a) Sobre los inmuebles que se registren por primera vez
- b) cada vez que se emita un nuevo Certificado de Título, producto de una transmisión de derechos reales.
- a) Quedan exentos de esta contribución los inmuebles que se adjudiquen a favor del Estado.
- b) Los que se adjudiquen a favor de instituciones benéficas.
- c) Los que se adjudiquen a favor de instituciones religiosas.
- d) Los inmuebles cuyos valores individuales no excedan el equivalente a trescientos (300) salarios mínimos establecidos para el personal del sector público.

La contribución a pagar es del 1% para los inmuebles que se registren por primera vez o fruto de un saneamiento y un 2% para cada transferencia de derecho. El producto de las contribuciones especiales establecidas en la nueva ley tendrá la siguiente distribución, para el fondo de garantía un 60% y el 40% para el funcionamiento y sostenibilidad exclusiva de los órganos que contempla la jurisdicción inmobiliaria de la ley. Tribunal competente. Toda acción intentada en los tribunales de la Jurisdicción inmobiliaria para enmendar el perjuicio que le haya sido causado por la aplicación de la ley será ordenado su resarcimiento por la misma sentencia que haya declarado la existencia del daño.

PUBLICIDAD REGISTRAL

De la información: la información contenida en los registro de títulos es de acceso publico para todo aquel interesado en conocer el estado jurídico de un inmueble, esta implica informes, certificaciones y consultas.

Certificación con reserva de prioridad

A fin de garantizar un negocio jurídico sobre un inmueble registrado, el o los propietarios, los jueces, la Comisión Inmobiliaria, el ministerio publico en ejercicio de sus funciones y todo poseedor de un derecho susceptible de ser registrado, pueden solicitar una

certificación del estado jurídico del inmueble con reserva de prioridad. Dicha certificación tiene una vigencia no mayor de quince (15) días.

Párrafo I.- emitida la certificación y mientras este vigente la misma, el estado jurídico informado no podrá ser modificado por una causa diferente a la que dio origen a la reserva de prioridad.

Párrafo II.- la solicitud de certificación debe indicar la operación a realizar y el bloqueo registral solo protege dicho negocio.

Párrafo III.- vencido el plazo de vigencia de la certificación, sin que se hubiese inscrito la operación para la que fue solicitada, se procede a la inscripción de todos los derechos, cargas y gravámenes que hubiesen sido bloqueados por esta, en el mismo orden de prioridad en que ingresaron.

NOTIFICACIONES

Según el artículo 73 de la ley de Registro Inmobiliario dice que **todas** las notificaciones que por la aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministerio de Alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria.

REFERIMIENTO

En cuanto al artículo 50 de la ley de registro inmobiliario ordena que el juez del Tribunal de jurisdicción original apoderado del caso puede conocer en referimiento de toda medida urgente y de carácter provisional que se deba tomar respecto al inmueble. Estos puntos que llamo luminosos en la ley 108-05 sobre el nuevo orden de registro inmobiliario, acompañado de un soporte adecuado de tecnología moderna y partiendo de un nuevo sistema descentralizado, proporcionan mayor garantía al poseedor del título de propiedad. Consolidando el derecho real por excelencia y mejorando los servicios que benefician los negocios comerciales, se fortalece la banca nacional a través de la implementación de los nuevos modelos de gestión y las nuevas unidades de servicios de información al público, asegurando así el crecimiento de las inversiones

Entendemos que quedan pendientes reformas para seguir motorizando el crecimiento del sector inmobiliario y que es preciso que en las que actualmente se están ejecutando todos los actores del sistema inmobiliario, especialmente los jueces y el personal administrativo, estén dotados de los conocimientos y técnicas indispensables para la correcta interpretación y aplicación de la Ley y sus reglamentaciones complementarias para que se eleve el nivel de seguridad jurídica que debe existir en el sector, ya que sustenta la base de la propiedad y por ende las relaciones económicas de las personas y las empresas.

Es fundamental, mantener el crecimiento sostenido del sector y el clima de estabilidad macroeconómica, que presenta el país actualmente y que se garantice el acceso a un sistema transparente y eficiente de la jurisdicción inmobiliaria, que brinde la debida celeridad de los procesos y que se eliminen los obstáculos administrativos que impiden el correcto y ágil funcionamiento del sector.

BIBLIOGRAFIA

- Alvarez, Arístides. Estudio de la Ley de Tierras. Santo Domingo: Editorial tiempo, 1986.
- Ciprian, Rafael. Tratado de Derecho Inmobiliario: (Bases Legales, jurisprudencia, doctrina y procedimientos). Santo Domingo: Editora Centenario. Primera Edición, 2003. Pag. 377
- Luperón, Juan. Compendio de Jurisprudencia de Tierras. Santo Domingo: Editora Corripio, 2001
- Moreta, Américo. Revista Estudios Jurídicos.
- Pérez, Artañan. Procedimiento Civil. Tomo I. Edicion 1999. Pág.240
- República Dominicana (códigos) Código Civil. Santo Domingo: Impresora Soto Castillo, S.A., 2001. Décima Edición.
- República Dominicana (códigos) Código de Procedimieno Civil de la República Dominicana y Legislacion Complementaria. Santo Domingo, : Ediciones Jurídicas Trayano Potentini, 2001. Cuarta Edición.
- República Dominicana (Leyes) Ley sobre Condominio. Santo Domingo, 1958
- República Dominicana (Leyes) Ley sobre Registro Inmobiliario. Santo Domingo.
- República Dominicana (Reglamento) Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original.
- Páginas de la Web
 - a) www.google.com.do
 - b) www.altavista.com
 - c) www.elrincondelvago.com
 - d) www.monografias.com
 - e) www.hotmail.com
 - f) www.yahoo.com