

LEY 51-07 **QUE MODIFICA LA LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO**



Conoce y defiende tus derechos

www.mejiaricart.com



EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la Republica

Ley No. 51-07, del 23 de abril de 2007, que modifica la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que en nuestro sistema jurídico ha prevalecido a través de los tiempos el principio de que el Estado dominicano es el propietario originario de todos los terrenos, de modo que se registran a su nombre aquéllos sobre los cuales nadie pueda probar derecho de propiedad alguno;

CONSIDERANDO: Que el desarrollo inmobiliario de la República Dominicana, incrementado sustancialmente en los últimos años, requiere de mecanismos que garanticen los derechos del Estado dominicano como propietario real y eventual de terrenos que protejan los derechos registrados de los particulares sobre éstos, que hagan efectivas y ejecuten, las decisiones o sentencias de la jurisdicción inmobiliaria que así lo ameriten, recayendo estas responsabilidades sobre el Abogado del Estado;

CONSIDERANDO: Que se hace necesario, para una mayor eficacia, que el Abogado del Estado se convierta en el ejecutor de todas las sentencias, atinentes a inmuebles registrados, dictadas por los tribunales competentes y que impliquen el otorgamiento de la fuerza pública;

CONSIDERANDO: Que el Estado dominicano ha sentado, a través del Código Procesal Penal (Ley No.76-02, del 19 de julio de 2002) y el Estatuto del Ministerio Público (Ley No.78-03, del 15 de abril de 2003), como una premisa fundamental para su política criminal, la obligatoriedad de separar las funciones de persecución, que corresponde exclusivamente al Ministerio Público, de la función de juzgar que corresponde al Poder Judicial;

CONSIDERANDO: Que la Dirección General del Catastro Nacional, fue creada como una entidad de derecho público, dependiente de la Secretaría de Estado de Finanzas, que por la Ley No.317, del 14 de junio de 1968, tiene como objetivo fundamental realizar un inventario de todos los bienes inmuebles del país que refleje las características físicas, descriptivas, jurídicas y económicas de dichos inmuebles;

CONSIDERANDO: Que la Dirección General del Catastro Nacional ha sido una institución técnica vital para la formulación y ejecución de los planes de desarrollo del Poder Ejecutivo y por demás un auxiliar fundamental, de la cual no puede prescindir el



Poder Ejecutivo para el cobro de los impuestos por concepto de transferencia de bienes inmobiliarios, cobro del IVSS e impuestos sucesorales;

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General ha prestado servicios valuatorios y cartográficos a una determinada cantidad de instituciones dependientes del Poder Ejecutivo, entre las cuales se puede citar: la Administración de Bienes Nacionales, el Consejo Estatal del Azúcar, el Instituto Agrario Dominicano, la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, la Secretaría de Estado de Agricultura, el Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones, la Dirección de Contabilidad Gubernamental, el Instituto Nacional de la Vivienda, la Dirección General de Impuestos Internos, entre otras;

CONSIDERANDO: Que para el desarrollo y progreso del país, es absolutamente necesario que el Poder Ejecutivo cuente con un catastro bien organizado de los bienes inmobiliarios, que permita en forma rápida la obtención de datos económicos, descriptivos y estadísticos relativos a los mismos;

CONSIDERANDO: Que el Estado dominicano consciente de la indispensable existencia del Catastro Nacional y su necesaria actualización tecnológica suscribió un contrato de préstamo con el Banco Español de Crédito, S. H., en fecha 15 de enero del año 1999, destinado a financiar el contrato comercial entre la Sociedad Española CIMSA/IGHIE y la Dirección General del Catastro Nacional, para establecer el proyecto “Sistema de Información Catastral SIC (fase I)”, con los objetivos siguientes:

- a) Automatizar las informaciones catastrales;
- b) Potenciar el carácter fiscal del Catastro Nacional;
- c) Mejorar los procedimientos catastrales y proporcionar un mejor servicio a los ciudadanos;
- d) Dotar al Catastro Nacional de un sistema que permita la actualización automática de los datos catastrales, para agilizar los proyectos de desarrollo del Estado dominicano;

CONSIDERANDO: Que el Artículo 55, Acápito 3, de la Constitución de la República le reserva al Presidente de la República la facultad de velar por la buena recaudación y la fiel inversión de las rentas nacionales, función que no podrá cumplir eficientemente sin contar con la Dirección General del Catastro Nacional;

CONSIDERANDO: Que mediante la Ley No.288-04, del 28 de septiembre del 2004, se redujo el impuesto por transferencia de inmueble de un cuatro por ciento (4%) a un tres por ciento (3%), para favorecer el flujo de transferencia de propiedad en cuanto a bienes inmuebles se refiere;

CONSIDERANDO: Que mediante la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, el legislador creó un nuevo impuesto que se adiciona al ya existente



del tres por ciento (3%) y que está contenido en el Párrafo III del Artículo 42 de dicha ley, consistente en el pago de un dos por ciento (2%) del valor del inmueble del cual se emita título de propiedad;

CONSIDERANDO: Que esa contribución prevista en el Párrafo III, del Artículo 42 de la citada Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario, viene a ser un retroceso con respecto de lo que se había logrado anteriormente con la Ley No.288-04, del 28 de septiembre de 2004;

CONSIDERANDO: Que la Reforma Fiscal consagrada por la referida Ley No.288-04, perseguía facilitar el acceso a la transferencia de propiedad inmobiliaria, transparentando así los patrimonios.

VISTA: La Constitución de la República, en sus Artículos 4 y 55 acápites;

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

VISTA: La Ley No.288-04, del 28 de septiembre del 2004, sobre Reforma Fiscal;

VISTA: La Ley No.317, del 14 de junio del 1968, sobre Catastro Nacional;

VISTA: La Ley No.78-03, del 15 de abril del 2003, que aprueba el Estatuto del Ministerio Público;

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

ARTÍCULO 1.- Se modifica el Artículo 2 de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que rija del modo siguiente:

“Artículo 2.- Composición de la jurisdicción. La Jurisdicción Inmobiliaria está compuesta por los siguientes órganos:

Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original;
Dirección Nacional de Registro de Títulos; Dirección Nacional de Mensuras Catastrales”.

ARTÍCULO 2.- Se modifica el Capítulo IV del Título II, con sus Artículos 11 y 12, de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su texto sea como sigue:

“CAPÍTULO IV “EL ABOGADO DEL ESTADO”

“Artículo 11.- Definición. El Abogado del Estado es el representante del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria.



“**11.1.-** Para ser Abogado del Estado o adjunto del Abogado del Estado se requieren las mismas condiciones que para ser Ministerio Público por ante la Corte de Apelación en la Jurisdicción Ordinaria.

“**11.2.-** Cuando deba participar el Abogado del Estado en un procedimiento o en el ejercicio de sus funciones, éste podrá ser representado por sus adjuntos, quienes deben reunir las mismas condiciones requeridas para el titular.

“**11.3.-** Como mínimo habrá tantos Abogados del Estado como Tribunales Superiores de Tierras. Dicho funcionario tendrá los abogados adjuntos que fueren necesarios para asistirlo en el correcto desempeño de sus funciones por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.”

“**Artículo 12.- Funciones del Abogado del Estado.** El Abogado del Estado tiene las funciones de representación y defensa del Estado dominicano en todos los procedimientos que así lo requieran ante la Jurisdicción Inmobiliaria, a la vez ejerce las funciones de Ministerio Público ante la jurisdicción en función de esto.

“**12.1.-** El Abogado del Estado es competente para someter ante la jurisdicción que corresponda a los autores de las infracciones castigadas por la ley para que se le impongan, si procede, las sanciones establecidas.

“**12.2.-** Emite dictámenes, opiniones, mandamientos y todas las demás atribuciones que como Ministerio Público le correspondan.

“**12.3.-** Ejecuta las sentencias penales dictadas por la Jurisdicción Inmobiliaria, y las demás decisiones que sean susceptibles de ejecución forzosa, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública.

“**12.4.-** Emite su opinión en el proceso de saneamiento.

“**12.5.-** Participa como Ministerio Público en el proceso de revisión por causa de fraude.”

ARTÍCULO 3.- Se modifica el Capítulo VI del Título II, con sus Artículos 15, 16 y 17 de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su texto sea como sigue:

“CAPÍTULO VI “DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES”

“**Artículo 15.- Definición y Funciones.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano de carácter nacional, dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria, encargado de coordinar, dirigir y regular el



desenvolvimiento de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, velar por el cumplimiento de esta ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

“Párrafo I.- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano que ofrece el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de mensuras catastrales; el lugar de su sede y sus funciones son establecidos por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

“Párrafo II.- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales está a cargo de un Director Nacional que será nombrado por la Suprema Corte de Justicia.”

“Artículo 16.- Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales. Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y su función es velar por la correcta aplicación de esta ley y del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

“Párrafo I.- La composición y competencia territorial de este órgano y sus funciones son determinadas por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

“Párrafo II.- Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales están a cargo de un Director Regional de Mensuras Catastrales.”

“Artículo 17.- Competencia territorial. La Suprema Corte de Justicia tiene la facultad de crear las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales que considere necesarias y de asignar la demarcación territorial de las mismas.”

ARTÍCULO 4.- Se modifican los Artículos 41 y 42 de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su contenido sea el siguiente:

“Artículo 41.- Inmuebles que se adjudiquen por primera vez. Los inmuebles situados en el territorio de la República Dominicana, que se adjudiquen por primera vez en la Jurisdicción Inmobiliaria, de acuerdo a las disposiciones de la presente ley, deberán pagar una contribución especial.

“Párrafo I.- Son contribuyentes los poseedores a título de dueño o quienes los representen a su nombre, contemplados en el Título III, Capítulo I, de la presente ley, bajo el proceso de saneamiento.



“Párrafo II.- La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo está constituida por la valuación fiscal de los inmuebles, determinada de conformidad con la certificación de avalúo que emita la Dirección General del Catastro Nacional.

“Párrafo III.- La contribución a pagar es del cero punto cinco por ciento (0.5%), y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.

“Párrafo IV.- El pago de la contribución especial es efectuado por el reclamante, o quien lo represente a su nombre, depositando en el banco del Estado habilitado el importe correspondiente. El juez que interviene en la causa no procederá a adjudicar ningún derecho sobre el inmueble reclamado sino hasta cuando se haya demostrado que el pago de la contribución especial ha sido efectuado.

“Párrafo V.- Quedan exentos de la contribución especial de este artículo:

- a) Los inmuebles que se adjudiquen a favor del Estado dominicano;
- b) Los inmuebles que se adjudiquen a favor de instituciones benéficas;
- c) Los inmuebles que se adjudiquen a favor de organizaciones religiosas;
- d) Los inmuebles cuyos valores individuales no excedan el equivalente a trescientos (300) salarios mínimos establecidos para el personal del sector público.”

“Artículo 42.- Cada vez que se emita un nuevo certificado de título producto de la transmisión de derechos reales, debe pagarse una contribución especial.

“Párrafo I.- Son contribuyentes los propietarios o adquirentes, o quienes los representen a su nombre, que contempla el Título V, Capítulo I, de la presente ley.

“Párrafo II.- La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo, es la siguiente:

- a) Para inmuebles urbanos edificados destinados a viviendas, y para inmuebles urbanos no edificados, la base imponible la constituye la valuación fiscal establecida para el cálculo del impuesto sobre la vivienda suntuaria y los solares urbanos no edificados;



- b) Para el resto de los inmuebles, urbanos y rurales, independientemente del destino o uso que se les asigne a los mismos, la base imponible la constituye la valuación fiscal establecida de conformidad con la certificación de avalúo que emita la Dirección General del Catastro Nacional.

“Párrafo III.- La contribución a pagar es de cinco mil pesos oro dominicanos (RD\$5,000.00) ajustados por inflación y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.

“Párrafo IV.- El pago de la contribución especial debe ser efectuado, indistintamente, por la persona que transmita el derecho o por la persona a cuyo favor se deba expedir el nuevo certificado de título, o quienes lo representen a su nombre, depositando en el banco del Estado habilitado el importe correspondiente.

“Párrafo V.- El registrador de títulos respectivo no procederá a registrar la transmisión de ningún derecho sobre el inmueble sino hasta cuando se haya demostrado que el pago de la contribución especial ha sido efectuado.”

“Párrafo VI.- Quedan exentos de la contribución especial de este artículo:

- a) Los inmuebles que se transmitan a favor del Estado dominicano;
- b) Los inmuebles que se transmitan a favor de las instituciones benéficas;
- c) Los inmuebles que se transmitan a favor de las organizaciones religiosas;
- d) Los solares urbanos edificados destinados a viviendas, que se encuentren exentos del pago conforme a la Ley No.18-88, del 5 de febrero de 1988.”

ARTÍCULO 5.- Se modifican la parte capital del Artículo 108, así como el Párrafo II de dicho artículo, de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que rija como sigue:

“Artículo 108.- Régimen de mensuras. Todo derecho de propiedad que se pretenda registrar de conformidad con la presente ley debe estar sustentado por un acto de levantamiento parcelario aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.”

“Párrafo II.- Las inspecciones proceden cuando se trata de controlar o verificar un trabajo que se está ejecutando o previamente ejecutado. Las



inspecciones son ordenadas por la Dirección General de Mensuras Catastrales y a solicitud de los tribunales de tierras y por el Abogado del Estado.”

ARTÍCULO 6.- Se modifican los Artículos 109 y 110 de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su contenido sea el siguiente:

“Artículo 109.- Designación catastral. Los inmuebles se identifican mediante una designación catastral que es otorgada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es quien define el formato y la asignación de la designación catastral.”

“Artículo 110.- Profesionales habilitados. Los actos de levantamiento parcelario son ejecutados por agrimensores y éstos están sometidos al régimen establecido por la presente ley y el Reglamento General de Mensuras Catastrales.”

ARTÍCULO 7.- Se modifica el Párrafo I del Artículo 111 de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su contenido sea el siguiente:

“Artículo 111.-

“Párrafo I.- El trámite se inicia ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, que mediante autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público para el acto solicitado.”

ARTÍCULO 8.- Queda derogada la parte in-fine del Artículo 123 de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, para que su contenido sólo sea el siguiente:

“Artículo 123.- La presente ley deroga expresamente la Ley No.1542, del 11 de octubre de 1947, de Registro de Tierras (G. O. No.6707, del 7 de noviembre de 1947), y sus modificaciones, excepto en lo que se refiere a impuestos, que seguirán vigentes hasta que la autoridad competente dicte las normas que las sustituyan, así como también modifica toda ley anterior o parte de ley, disposición o decreto que le sea contrario.”

Asimismo, deroga expresamente:

- La Ley No.267-98, del 22 de julio de 1998, que divide en cuatro departamentos el Tribunal Superior de Tierras (G. O. No.9991, del 25 julio de 1998);
- La Ley No.203-01, del 31 de diciembre del 2001, que crea una Cámara del Tribunal Superior de Tierras, en el Departamento Nordeste;



- La Ley No.404, del 5 de octubre de 1972, que rige las construcciones de un solo piso que sean propiedad común dividida por paredes o tabiques divisorios (G. O. No.9278, del 18 de octubre de 1972);
- Los Artículos 23 y 34 de la Ley No.5038, del 21 de noviembre de 1958, que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos (G. O. No.8308, del 29 de noviembre de 1958);
- Los Artículos 12 y 16 de la Ley No.344, del 29 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las Comunes (G. O. No.5951, del 31 de julio de 1943), modificada por Ley No.700, del 31 de julio de 1974; la Ley No.486, del 11 de noviembre de 1964, y la Ley No.670, del 17 de marzo de 1965.

ARTÍCULO 9.- Quedan restablecidas las disposiciones de la Ley No.317, del 14 de junio de 1968, sobre el Catastro Nacional y en consecuencia nuevamente adquiere dicha ley toda su vigencia y autoridad, por entenderse que la Dirección General del Catastro Nacional tiene funciones diferentes a la Dirección General de Mensuras Catastrales.

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los trece días del mes de marzo del año dos mil siete; años 164 de la Independencia y 144 de la Restauración.

Julio César Valentín Jiminián
Presidente

María Cleofia Sánchez Lora,
Secretaria

Teodoro Ursino Reyes,
Secretario

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de abril del año dos mil siete (2007); años 164 de la Independencia y 144 de la Restauración.

Reinaldo Pared Pérez,
Presidente

Diego Aquino Acosta Rojas,
Secretario

Dionis Alfonso Sánchez Carrasco,
Secretario Ad-Hoc.



LEONEL FERNANDEZ
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la Constitución de la República.

PROMULGO la presente Ley y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de abril del año dos mil siete (2007); años 163 de la Independencia y 144 de la Restauración.

LEONEL FERNANDEZ



 www.mejjaricart.com

 Oficina: 809-476-7474

 Av. Lincoln 1003, Edif. Profesional Biltmore I,
Suite 701A, Ens. Piantini (CP 10148)