

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL

Reglamento General de Mensuras Catastrales, instituido por Resolución No.2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018

Resolución núm. \_\_\_\_\_, del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_\_\_, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En nombre de la República, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia dicta, en Cámara de Consejo, la resolución siguiente:

Vista la Constitución de la República Dominicana;

Vista la ley núm. 821 de Organización Judicial y sus modificaciones, de 21 de noviembre de 1927;

Vista la ley núm. 3925 sobre pesas y medidas, de 17 de septiembre de 1954;

Vista la ley núm. 5038, que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos, de 21 de noviembre de 1958;

Vista la ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de 15 de octubre de 1991, modificada por la ley núm. 156-97, de 10 de julio de 1997;

Vista la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, promulgada en 23 de marzo de 2005, modificada por la ley núm. 51-07 de 23 de abril de 2007, y sus reglamentos;

Vista la ley núm. 126-02 sobre el Comercio Electrónico, Documentos y Firmas Digitales, de 4 de septiembre 2002 y su Reglamento;

Vista la ley núm. 481-08, General de Archivos de la República Dominicana, del 11 de diciembre de 2008, y su Reglamento;

Vista la ley núm. 28-11 del Consejo de Poder Judicial, de 20 de enero de 2011, y su Reglamento;

Vista la ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, de 8 de agosto de 2013;

Vista la ley núm. 172-13 que tiene por objeto la protección integral de los datos personales asentados en archivos, registros públicos, bancos de datos u otros medios técnicos de tratamiento de datos destinados a dar informes, sean estos públicos o privados, de 15 de diciembre de 2013;

Vista la ley núm. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios. Deroga las leyes núm. 301 y 89-05, de 1964 y 2005, respectivamente, y modifica el Art. 9, parte capital, de la ley núm. 716 del año 1944, sobre funciones públicas de los cónsules dominicanos, de 12 de agosto de 2015;

Visto el Reglamento General de Mensuras Catastrales aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 2454-2018, de 19 de julio de 2018;

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

Visto el Reglamento para la Actualización Parcelaria y Registral de Inmuebles Complejos, aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 3461-2010, el 9 de diciembre de 2010;

Vista la Resolución núm. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, aprobada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, el 16 de mayo de 2013;

Visto el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 3642-2016, el 15 de diciembre de 2016.

Visto el Reglamento Sobre Soluciones de Mensuras Superpuestas, aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 3645-2016, el 15 de diciembre de 2016;

Visto el Reglamento para la Solicitud de Autorización de Mensura para Saneamiento, aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 3643-2016, el 15 de diciembre de 2016;

Visto el Reglamento para el uso de Coordenadas de la Red de Estaciones Permanentes y Levantamientos Parcelarios, aprobado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia por Resolución núm. 3644-2016, el 15 de diciembre de 2016;

Considerando, que la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, ha sido concebida como una ley marco, que a su vez se apoya en los reglamentos complementarios emitidos por la Suprema Corte de Justicia y en las leyes que la complementan.

Considerando, que la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, en su artículo 122 establece la facultad Reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia para dictar los reglamentos y normas complementarias requeridos para la aplicación y desarrollo de las previsiones contenidas en dicha ley.

Considerando, que se hace indispensable que las normas complementarias que se dicten en virtud de las disposiciones de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, y sus reglamentos, constituyan un marco jurídico unitario, coherente y sistemático, que contemple las interacciones de sus diversos órganos;

Considerando, que en los quince (15) años desde la promulgación de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, ha tenido lugar una evolución en las necesidades y requerimientos del sector inmobiliario, tanto en el ámbito normativo, como tecnológico, económico y social.

Considerando, que la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, dispone *"el establecimiento de un marco normativo que contemple la utilización de nuevas tecnologías de la información que soporten adecuadamente la gestión y la toma de decisiones en la jurisdicción, estableciendo mecanismos y herramientas que faciliten la conservación y custodia de los documentos técnicos y legales, reduciendo los tiempos de respuesta a los usuarios"*.

Considerando, que se hace necesario consolidar y avanzar en el uso de las tecnologías de la información y la comunicación en los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, para facilitar el acceso a los servicios y responder a la demanda del sector, teniendo siempre en cuenta la seguridad jurídica y la garantía de los derechos.

Considerando, que las tecnologías de la información y la comunicación han transformado la forma en que se realizan los productos y servicios, conllevando una transformación digital de las instituciones y de la interacción con los usuarios y dentro de ellas, lo que a su vez conlleva que se refuerce la confiabilidad, integridad y disponibilidad de sistemas y datos.

Considerando, los reglamentos, normativas y disposiciones técnicas existentes para regulación, realización y control de los trabajos de mensura, se encuentran dispersos, en

alguno aspectos desactualizados y en contradicción con normativas existentes, siendo fundamental definir un marco reglamentario común, coherente, cohesionado, flexible y actualizado, que tome en cuenta la normativa vigente, para garantizar su cumplimiento y el mandato de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005.

Considerando, que la problemática de la superposición de inmuebles debe ser ponderada a fin de definir claramente las tolerancias aceptables y delimitar los potenciales conflictos de derechos, siendo necesario establecer claramente los límites de la facultad calificadora de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias, y la manera que esto impacta el objeto de derecho.

Considerando, que se hace necesario reforzar la responsabilidad y la labor de los agrimensores, en tanto que oficiales públicos y auxiliares de la justicia, en su rol de profesionales habilitados autorizados para la realización y presentación de trabajos de mensura ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, cuyos requerimientos técnicos deben ser fortalecidos a fin de garantizar la calidad de los trabajos aprobados y del Sistema Cartográfico y Parcelario.

Considerando, que se hace necesario mantener actualizado el Sistema Cartográfico y Parcelario, y reconsiderar el uso de la figura del diagnóstico catastral a fin de instituir mecanismos que permitan establecer criterios que sirvan como indicadores para la definición de la necesidad de revisión del estado parcelario de un inmueble.

Considerando, que los principios y reglas definidos por la ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, de 6 agosto de 2013, aplican a los órganos que ejercen función o actividad de naturaleza administrativa en los Poderes Legislativo y Judicial, siempre que resulten compatibles con su normativa específica, no desvirtúen las funciones que la Constitución les otorga y garanticen el principio de separación de los poderes.

Por tales motivos,

LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

En uso de sus facultades legales

RESUELVE:

**PRIMERO:** Dispone la modificación del Reglamento General de Mensuras Catastrales, para que a partir de la presente diga de la siguiente manera:

**REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES**

## TITULO I. DISPOSICIONES INICIALES

**Artículo 1. Denominación.** El presente reglamento se denomina Reglamento General de Mensuras Catastrales, complementa la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo del 2005, y es de aplicación en todo el territorio de la República Dominicana.

**Artículo 2. Objeto.** Este reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias, así como el procedimiento y la forma en que se presentan, se califican y se registran los trabajos de mensura, de conformidad con la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005.

**Artículo 3. De los órganos de aplicación del Reglamento.** Los órganos de aplicación del presente reglamento están constituidos por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, y en la medida que corresponda los demás órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

**Artículo 4. Alcance del Reglamento.** El presente reglamento regula las operaciones de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, sus dependencias, y sus interrelaciones con los demás órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

## TITULO II. DE LOS ÓRGANOS DE APLICACIÓN

### CAPITULO I. DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

**Artículo 5. Definición.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es un órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria, que pertenece al Poder Judicial. Tiene su sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y se encuentra a cargo de un Director Nacional.

**Artículo 6. Funciones de la Dirección Nacional.** Las funciones de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales son:

- a) Coordinar, dirigir y regular el funcionamiento de las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- b) Velar por el cumplimiento de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, y sus reglamentos, así como de otras leyes en el ámbito de su competencia.

- c) Velar por el mantenimiento adecuado del registro de firmas y sellos de los funcionarios de las direcciones regionales de mensuras catastrales habilitados para emitir documentos oficiales.
- d) Llevar, en coordinación con el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), el registro de los profesionales habilitados y sus firmas.
- e) Proporcionar, cuando sea necesario, asistencia técnica en materia de mensuras catastrales a las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- f) Estandarizar los formularios, sellos y demás documentos de las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- g) Proponer a la Suprema Corte de Justicia aquellas modificaciones que estime convenientes para mejorar y mantener permanentemente actualizados la reglamentación y legislación aplicables en materia de mensuras catastrales.
- h) Unificar los procedimientos y las técnicas en las direcciones regionales de mensuras catastrales, relacionadas con la aplicación de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, y sus reglamentos, en cuestiones de su competencia.
- i) Inspeccionar los actos de levantamiento parcelario en ejecución o ejecutados, ya sea de oficio, cuando lo estime conveniente, a solicitud de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria o del Abogado del Estado.
- j) Administrar, gestionar, conservar y actualizar la base de datos del sistema de información cartográfico y parcelario.
- k) Administrar, gestionar, conservar y densificar la red geodésica que sirve de soporte a las mensuras y levantamientos parcelarios, y proceder por sí o por terceros a su monumentación, medición y georreferenciación.
- l) Velar por la oportuna recolección y publicación de los datos estadísticos de las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- m) Establecer indicadores de gestión que permitan controlar y calificar el servicio que prestan las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- n) Promover la capacitación y desarrollo del personal de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y de las direcciones regionales de mensuras catastrales, a los efectos de optimizar el funcionamiento del organismo.

ñ) Proponer al Consejo del Poder Judicial la celebración de convenios interinstitucionales con entes oficiales o privados, nacionales e internacionales, con arreglo a las disposiciones vigentes.

o) Coordinar las relaciones intergubernamentales e interinstitucionales cuando fuere necesario sobre temas de interés para la operatividad y gestión de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias.

ñ) Velar por la nivelación de la carga de trabajo a nivel nacional, procurando una distribución equitativa entre todos los directores regionales y directores regionales adscritos.

**Artículo 7. Dependencia.** Las direcciones regionales de mensuras catastrales son dependencias de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Artículo 8. Del Director Nacional de Mensuras Catastrales.** El Director Nacional de Mensuras Catastrales es designado y removido por el Consejo del Poder Judicial acorde a la normativa vigente.

**Artículo 9. Requisitos.** Para ser Director Nacional de Mensuras Catastrales, se requiere:

- a) Ser dominicano, mayor de edad y estar en pleno ejercicio de los derechos civiles y políticos.
- b) Poseer título universitario de agrimensor y estar matriculado en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).
- c) No haber sido condenado a pena aflictiva o infamante, ni haber sido sancionado disciplinariamente de manera definitiva por el Colegio Dominicano de Ingenieros Arquitectos y Agrimensores (CODIA), salvo la amonestación.
- d) Haber ejercido la profesión de agrimensor con un mínimo de seis (6) años.
- e) Aprobar las pruebas generales de ingreso para ser empleado del Poder Judicial.
- f) Aprobar las pruebas específicas de capacidad para el desempeño del cargo previstas por el Poder Judicial.
- g) Ser o haber sido Director Regional de Mensuras Catastrales, preferiblemente.
- h) Los demás requisitos establecidos por el Consejo del Poder Judicial.

**Artículo 10. Funciones del Director Nacional.** Son funciones del Director Nacional de Mensuras Catastrales:

- a) Coordinar, dirigir, supervisar y regular el funcionamiento de las direcciones regionales de mensuras catastrales.

- b) Establecer criterios tendentes a ofrecer una efectiva y rápida prestación de los servicios de la Dirección Nacional y de las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- c) Procurar la uniformidad de criterios en la interpretación y aplicación de las normas legales y técnicas aplicables en materia de mensuras catastrales y demás operaciones técnicas.
- d) Proponer a la Suprema Corte de Justicia aquellas modificaciones que estime convenientes para mejorar y mantener permanentemente actualizados la reglamentación y legislación aplicables en materia de mensuras catastrales.
- e) Aprobar los formularios, formatos y procedimientos que se utilicen en la Dirección Nacional y en las direcciones regionales de mensuras catastrales, siendo responsable de su estandarización e implementación.
- f) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos y digitales de la Dirección Nacional y de las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- g) Mantener actualizados los datos estadísticos de la Dirección Nacional y de las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- h) Establecer indicadores de gestión que permitan controlar y calificar la gestión del servicio que prestan las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- i) Conocer y resolver los recursos jerárquicos interpuestos contra actos administrativos de las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- j) Poner en conocimiento de la autoridad que corresponda cualquier denuncia, intento de cometer actos ilícitos o la comisión de una falta en el proceso de presentación de un trabajo de mensura, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter.
- k) Gestionar operativamente al personal de la Dirección Nacional y de las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- l) Contribuir con el Consejo del Poder Judicial en el reemplazo del personal de la Dirección Nacional y de las direcciones regionales de mensuras catastrales.
- m) Convocar a los directores regionales del país para reuniones periódicas ordinarias o extraordinarias para tratar asuntos relativos a la gestión de las direcciones regionales de mensuras catastrales.

n) Coordinar las relaciones entre órganos e interinstitucionales, cuando fuere necesario, sobre temas de interés para la operatividad y gestión de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias.

o) Representar al país en eventos y congresos institucionales con entes oficiales o privados nacionales e internacionales, en materia de mensuras catastrales.

p) Pronunciarse dentro de un plazo de tres (3) días hábiles sobre los casos de inhibición de los directores regionales de mensuras catastrales y adscritos.

## **CAPITULO II. DE LAS DIRECCIONES REGIONALES DE MENSURAS CATASTRALES**

**Artículo 11. Definición.** Las direcciones regionales de mensuras catastrales son dependencias de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y se encuentran a cargo de un Director Regional.

**Artículo 12. Organización.** La competencia territorial de las direcciones regionales de mensuras catastrales se distribuye de la siguiente forma:

- 1) Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central: competencia sobre el Distrito Nacional y la provincia de Santo Domingo, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional;
- 2) Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este: competencia sobre las provincias de San Pedro de Macorís, La Altagracia, El Seibo, Hato Mayor, Monte Plata, La Romana, San Cristóbal, Peravia, San José de Ocoa, Azua, Bahoruco, Barahona, Pedernales, Independencia, San Juan, Elías Piña, con sede en la ciudad de Santa Cruz del Seibo;
- 3) Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte: competencia sobre las provincias sobre las provincias de Santiago, La Vega, Monseñor Nouel, Santiago Rodríguez, Espaillat, Valverde, Puerto Plata, Montecristi y Dajabón, con sede en la ciudad de Santiago de los Caballeros;
- 4) Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste: competencia sobre las provincias de Samaná, María Trinidad Sánchez, Duarte, Sánchez Ramírez y Hermanas Mirabal, con sede en la ciudad de San Francisco de Macorís.

**Artículo 13. Funciones de las Direcciones Regionales.** Las funciones de las direcciones regionales de mensuras catastrales son:

- a) Velar por el cumplimiento de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, y sus reglamentos, así como de otras leyes en el ámbito de su competencia.
- b) Otorgar o anular las designaciones catastrales de las parcelas y unidades de condominio, siempre que el inmueble no esté registrado o por decisión judicial.
- c) Aprobar o rechazar las solicitudes de autorización de los trabajos de mensuras.
- d) Aprobar, observar o rechazar los trabajos de mensura y demás actuaciones técnicas.
- e) Apoderar, al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial de saneamiento y de deslinde, y en los demás casos que así proceda.
- f) Remitir a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria competente la documentación correspondiente de los trabajos de mensuras aprobados y demás actuaciones técnicas, en los casos que así proceda.
- g) Remitir al Registro de Título correspondiente la documentación correspondiente para el registro de los inmuebles resultantes, en los casos que así proceda.
- h) Ofrecer la debida orientación al usuario acerca de los trámites comprendidos en el ámbito de su competencia.

**Artículo 14. Vinculación con los Tribunales Superiores de Tierras.** Las direcciones regionales de mensuras catastrales están vinculadas a un único Tribunal Superior de Tierras y a los tribunales de jurisdicción original conforme a la competencia territorial asignada a cada una de ellas.

**Párrafo I.** La vinculación de las direcciones regionales de mensuras catastrales a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria está referida a la determinación de competencia para fines de conocimiento de los recursos jurisdiccionales.

**Párrafo II.** Cuando el objeto del recurso jurisdiccional involucre dos (2) o más inmuebles pertenecientes a departamentos judiciales diferentes, la parte interesada tiene la facultad de interponer la acción por ante el Tribunal Superior de Tierras que estime conveniente.

**Artículo 15. De los directores regionales.** Los directores regionales de mensuras catastrales son designados por el Consejo del Poder Judicial acorde a los criterios de elegibilidad definidos en este reglamento y mediante concurso público, pudiendo igualmente ser trasladados y destituidos por el Consejo del Poder Judicial, acorde a la normativa vigente.

**Párrafo I.** El Consejo del Poder Judicial puede designar directores regionales de mensuras catastrales adscritos, cuando la demanda operativa lo justifique.

**Párrafo II.** Los directores regionales de mensuras catastrales adscritos pueden ser asignados a una o más direcciones regionales de acuerdo con la demanda operativa.

**Artículo 16. Requisitos para ser directores regionales.** Para ser Director Regional de Mensuras Catastrales, se requiere:

- a) Ser dominicano, mayor de edad y estar en pleno ejercicio de los derechos civiles y políticos.
- b) Poseer título universitario de agrimensor y estar matriculado en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).
- c) No haber sido condenado a pena aflictiva o infamante, ni haber sido sancionado disciplinariamente de manera definitiva por el Colegio Dominicano de Ingenieros Arquitectos y Agrimensores (CODIA), salvo la amonestación.
- d) Haber ejercido la profesión de agrimensor con un mínimo de cuatro (4) años.
- e) Aprobar las pruebas generales de ingreso para ser empleado del Poder Judicial.
- f) Aprobar las pruebas específicas de capacidad para el desempeño del cargo previstas por el Poder Judicial.
- g) Ser o haber sido empleado en la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales o en una Dirección Regional de Mensuras Catastrales, preferiblemente.
- i) Los demás requisitos establecidos por el Consejo del Poder Judicial.

**Párrafo.** Para ser Director Regional de Mensuras Catastrales Adscrito, se debe cumplir con los mismos requerimientos que para ser Director Regional.

**Artículo 17. Funciones de los directores regionales.** Son funciones de los directores regionales de mensuras catastrales:

- a) Coordinar y dirigir el correcto funcionamiento de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales a su cargo y el personal bajo su dependencia.
- b) Aprobar o rechazar con su firma las solicitudes de autorización de los trabajos de mensuras.

- c) Calificar los trabajos de mensura presentados y demás actuaciones técnicas que le son asignados.
- d) Aprobar, observar o rechazar con su firma los trabajos de mensura presentados y demás actuaciones técnicas.
- e) Apoderar al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial de saneamiento y deslinde, y cuando aplique.
- f) Remitir a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria competente la documentación correspondiente de los trabajos de mensuras aprobados y demás actuaciones técnicas, en los casos que así proceda.
- g) Remitir al Registro de Títulos competente la documentación correspondiente de los trabajos de mensuras aprobados y demás actuaciones técnicas, en los casos que así proceda.
- h) Cumplir y hacer cumplir los plazos establecidos en la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, y en el presente Reglamento para la realización, tramitación, revisión, observación y aprobación o rechazo de los trabajos de mensuras y demás actuaciones técnicas.
- i) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos y digitales a su cargo, debiendo informar al Director Nacional de Mensuras Catastrales cuando considere que los mismos se encuentran en peligro o desprotegidos, a fin de que se tomen las medidas correspondientes.
- j) Cumplir y hacer cumplir todas las directivas dictadas por el Director Nacional de Mensuras Catastrales.
- k) Elaborar y remitir periódicamente al Director Nacional los datos estadísticos de la Dirección Regional a su cargo de conformidad con las directivas dictadas a tal fin.
- l) Resolver las solicitudes de reconsideración formuladas contra actos administrativos de la Dirección Regional a su cargo.
- m) Solicitar la inspección de los actos de levantamiento parcelario en ejecución, cuando lo estime conveniente.

n) Supervisar el personal a su cargo.

n) Informar a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales de cualquier situación irregular, así como de cualquier intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que se presuma tener el mismo carácter, cuando sea detectado.

**Artículo 18 Funciones de directores regionales de mensuras catastrales adscritos.** Los directores regionales de mensuras catastrales adscritos tienen las mismas funciones de los directores regionales a excepción de las relativas a la supervisión, coordinación y dirección.

### CAPÍTULO III. DE LOS PROFESIONALES HABILITADOS

**Artículo 19. Profesionales habilitados.** Las solicitudes de autorización para la realización de trabajos de mensura, así como los trabajos de mensuras y demás actuaciones técnicas que se presenten por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, deben ser realizados por profesionales habilitados para tales fines por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo.** Los profesionales habilitados deben ser personas físicas, mayores de edad, residentes en República Dominicana, agrimensores con un execuátur válido, tener una colegiatura activa en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), estar en pleno goce de sus derechos civiles y políticas y en pleno uso de sus facultades mentales.

**Artículo 20. Registro profesionales habilitados y gestores.** Los profesionales habilitados deben comparecer personalmente ante la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales o ante sus dependencias a fin de ser registrados para poder presentar trabajos de mensura y actuaciones técnicas ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

**Párrafo I.** En caso de que el profesional habilitado cambie alguno de los datos registrados debe de actualizarlos ante la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo II.** Los profesionales habilitados pueden registrar gestores a fin de que estos puedan depositar y retirar expedientes en su nombre y bajo su responsabilidad. Dicho registro debe ser renovado anualmente. Los gestores deben ser personas físicas, mayores de edad, residentes en República Dominicana, estar en pleno goce de sus derechos civiles y políticas y en pleno uso de sus facultades mentales.

**Párrafo III.** En caso de que un profesional habilitado decida prescindir de los servicios de un gestor debe inhabilitarlo ante la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo IV.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales regula la forma y frecuencia con que debe ser realizado el registro de profesionales habilitados, su renovación y actualización.

**Artículo 21. Fuerza probatoria de sus actuaciones.** Los agrimensores, una vez autorizados, cuando ejecutan un acto de levantamiento parcelario, actúan como auxiliares de la justicia y quedan investidos de la condición de oficiales públicos. Los documentos que confeccionan en el campo, así como los que presentan para su control en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, dan plena fe de los hechos constatados y documentados por ellos, salvo prueba en contrario.

**Artículo 22. Obligación de informar.** Los profesionales habilitados están obligados a responder con fundamento todos los requerimientos técnicos que, respecto al acto presentado, les hagan la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, las direcciones regionales de mensuras catastrales, los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria o el Abogado del Estado. Asimismo, están obligados a concurrir a las audiencias cada vez que sea requerida su presencia por parte del Juez o Tribunal apoderado.

**Párrafo.** Siempre que alguna autoridad competente lo requiera, los profesionales habilitados están obligados a poner a disposición de esta todos los antecedentes, planos, archivos digitales, documentos de campo y oficina, y demás elementos de juicio que hubieren empleado en el trabajo técnico. A tal efecto, deben llevar un registro y archivo completo de los mismos, debiendo preservarlos y custodiarlos durante todo el periodo de vigencia de éste.

**Artículo 23. Responsabilidad del profesional habilitado.** Una vez iniciado un trámite para ejecutar algún trabajo de mensura, es obligación del profesional habilitado darle seguimiento, y cumplir con los requerimientos y plazos establecidos en la ley y este reglamento.

**Párrafo I.** El agrimensor es responsable de los trabajos presentados ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales desde su autorización, en el transcurso de su ejecución, presentación y aprobación, y durante todo el periodo de vigencia del estado parcelario del inmueble, sin perjuicio de las responsabilidades profesionales de su trabajo y las que pudieran extenderse del contrato, más allá de su conclusión.

**Párrafo II.** En caso de que, posterior a la aprobación de los trabajos de mensura el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria o el Registro de Títulos competente solicite la corrección, modificación o rechace dichos trabajos, es responsabilidad del agrimensor, cuando sea por aspectos técnicos, realizar las rectificaciones y correcciones de lugar por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo III.** La aprobación de los documentos no exime de responsabilidad al profesional habilitado, ni la transfiere a la Dirección Nacional o Regional de Mensuras Catastrales, ni a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, ni a los funcionarios o servidores judiciales de la Jurisdicción Inmobiliaria, con relación a la veracidad y legitimidad del acto aprobado o de los documentos o hechos en que se funde.

**Párrafo IV.** El profesional habilitado actuante es responsable de los trabajos de mensura presentados durante toda la vigencia de estos.

**Párrafo V.** El profesional habilitado actuante debe conservar las informaciones y documentación en que se fundamentan los trabajos de mensura aprobados durante toda la vigencia de estos.

**Párrafo VI.** En caso de que el profesional habilitado incurra en inexactitudes, omisiones o errores graves, o malas prácticas, el Director Regional de Mensuras Catastrales lo comunica a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales a fin de que se tomen las medidas de lugar.

**Artículo 24. Inhabilitaciones.** Los profesionales habilitados no pueden ejecutar actos de levantamiento parcelario ni trabajos técnicos, en los cuales sean parte ellos mismos, su cónyuge o sus parientes y afines, en línea directa en cualquier grado y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive, o que tengan un interés directo o manifiesto, siendo nulo el acto realizado en violación a esta disposición.

**Párrafo I.** No se considera que existe un interés directo y manifiesto cuando el profesional habilitado para la ejecución del acto de que se trate haya recibido como retribución o pago por el trabajo realizado una cuota parte, en especie o en naturaleza, del inmueble objeto del trabajo profesional.

**Párrafo II.** A los funcionarios y empleados del Poder Judicial, de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias les está prohibido el ejercicio de la agrimensura para fines de prestación de servicios a terceros, ya sea que su participación sea directa o indirecta en la realización de los trabajos de mensura o actuaciones técnicas.

## CAPÍTULO I. DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA

**Artículo 25. Aplicación y responsabilidad.** En el ejercicio de la función calificadora el Director Regional de Mensuras Catastrales tiene la facultad de examinar, verificar y calificar que las solicitudes de autorización, los trabajos de mensura y demás actuaciones técnicas presentadas por ante las direcciones regionales de mensuras catastrales, reúnen todos los requisitos exigidos por la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, este reglamento y demás normativas aplicables.

**Párrafo I.** La función calificadora recae bajo la responsabilidad del Director Regional de Mensuras Catastrales, o en el Director Regional de Mensuras Catastrales Adscrito, en los casos en que interviene.

**Párrafo II.** Los directores regionales de mensuras catastrales adscritos son asignados por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales según la demanda operativa de las distintas direcciones regionales de mensuras catastrales, procurando la nivelación de carga de trabajo.

**Artículo 26. Carácter.** La función calificadora es obligatoria, indelegable, unitaria y se ejerce con independencia funcional. Está sujeta a lo que establecen la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, el presente reglamento y demás normas legales, directrices y principios técnicos aplicables.

**Artículo 27. Causas de Inhibición.** Los directores regionales de mensuras catastrales y directores regionales de mensuras catastrales adscritos deben inhibirse, en el ejercicio de su función calificadora debido a:

- 1) Ser cónyuge, o pariente dentro del tercer grado de consanguinidad o por adopción, o segundo de afinidad, de alguna de las partes o de su representante legal, o del agrimensor actuante, o tratarse de inmuebles pertenecientes a su persona;

2) Tratarse de un trabajo de mensura, donde existan aspectos en conflicto, en los que haya fungido como agrimensor de alguna de las partes o responsable del inmueble resultante;

3) Tener personalmente, su cónyuge, o sus parientes dentro de los grados expresados en el ordinal 1), un proceso judicial pendiente con alguna de las partes en materia penal o haberlo tenido.

**Artículo 28. Trámite de la inhabilitación.** El Director Regional de Mensuras Catastrales comunica por escrito a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, su solicitud de inhabilitación explicando los motivos por los cuales no puede ejercer su función calificadora en determinado expediente, a los fines de su valoración.

**Párrafo I.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales si estima que la inhabilitación tiene fundamento, la acoge y procede a la designación de otro Director Regional de Mensuras Catastrales para la calificación del expediente, en un plazo no mayor de tres (3) días.

**Párrafo II.** Si la solicitud de inhabilitación es rechazada, se comunica por escrito al Director Regional de Mensuras Catastrales, a fines de que continúe con la calificación del expediente.

**Párrafo III.** Estas disposiciones aplican igualmente a los directores regionales de mensuras catastrales adscritos.

**Artículo 29. Ámbito de aplicación.** La función calificadora se aplica a:

- a) Las solicitudes de autorización para la ejecución de trabajos de mensura.
- b) Los trabajos de mensura y demás actuaciones técnicas relacionadas con ellos, tanto durante su ejecución como durante su tramitación.
- c) Los recursos administrativos y recursos en error material interpuestos.

**Artículo 30. Facultades que comprende la función calificadora.** La función calificadora comprende las facultades de:

- a) Citar al o los solicitantes, propietarios y reclamantes para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere alguna duda sobre su autenticidad o contenido.
- b) Comprobar que la documentación presentada esté completa, conforme a los requisitos establecidos en la normativa vigente.
- c) Revisar y controlar que la documentación en general y los planos en particular cumplan con los requisitos técnicos, legales y formales exigibles.
- d) Solicitar, cuando lo considere conveniente, inspecciones durante la ejecución de los trabajos en el terreno.
- e) Descender al terreno por sí o a través de un personal de apoyo técnico, cuando considere pertinente verificar que efectivamente se están cumpliendo las exigencias reglamentarias en materia de publicidad, trabajos de campo y colocación de hitos.
- f) Comprobar que el trabajo realizado no afecte el estado parcelario de un inmueble registrado, otros trabajos de mensura o espacios del dominio público.
- h) Comprobar que los datos de los planos se corresponden con los de los documentos y cálculos que le sirven de base.
- i) Revisar el proceso de cálculo de las coordenadas proyectivas generales.
- j) Comprobar que se hayan cumplido todos los requisitos técnicos, legales y reglamentarios según el trabajo de que se trate, haciendo especial énfasis en la aplicación de los principios de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005.
- k) Citar, cuando fuese necesario, al agrimensor actuante para que amplíe o clarifique los trabajos de mensura presentados.
- l) Solicitar toda otra documentación complementaria que considere conveniente, a través un oficio justificando técnica y legalmente las causas del requerimiento.
- m) Observar el expediente a los fines de corregir irregularidades o defectos subsanables.

**Párrafo.** En ningún caso, la función calificadora supone imponer criterios que no estén establecidos legalmente o en la normativa vigente u ordenados judicialmente, ni faculta para presumir aquello que no esté expresamente consignado en los documentos

presentados, ni es apta para subsanar los defectos, errores u omisiones que pudieran contener los trabajos de mensura presentados.

**Artículo 31. Resultado.** El resultado del ejercicio de la función calificadora se concreta en el acto administrativo de aprobar o rechazar definitivamente la solicitud de autorización o el trabajo presentado y su documentación.

**Párrafo.** En el ejercicio de la función calificadora, los trabajos de mensura pueden ser observados a fin de corregir irregularidades o defectos subsanables.

**Artículo 32. Rechazo de la documentación.** Cuando se constata que una solicitud de autorización, un trabajo de mensura o una actuación técnica presenta irregularidades insubsanables se procede al rechazo, justificándolo técnica y legalmente. Sin perjuicio de otras, se consideran causales de rechazo:

- a) La realización o presentación del acto por quien no está habilitado legalmente para su ejecución.
- b) La no ejecución del acto de levantamiento parcelario en el terreno.
- c) La divergencia entre la finalidad del acto y el objetivo del solicitante.
- d) La falta de calidad del solicitante de los trabajos de mensura.
- e) La ejecución de un trabajo de mensura no permitido por las normas que regulan la materia.
- f) Incumplimiento de los requisitos técnicos y legales requeridos para el trabajo de mensura.
- g) El incurrir en falsedades, omisiones o errores inexcusables.

**Párrafo.** En caso de que se presuma la existencia de alguna conducta punible se da participación de dicha situación a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales para que tome las medidas de lugar.

**Artículo 33. Observaciones.** Cuando las irregularidades o defectos constatados son subsanables, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales detalla las observaciones formuladas en el expediente, lo devuelve y se interrumpe el plazo para su calificación hasta tanto las mismas sean corregidas o completadas adecuadamente en el plazo definido.

**Párrafo I.** Las observaciones formuladas deben implicar la revisión integral del expediente, definirse de forma concreta, estar justificadas técnica y jurídicamente, poniendo de manifiesto las inconsistencias o contradicciones encontradas, quedando bajo la responsabilidad del agrimensor actuante la forma en que son subsanadas.

**Párrafo II.** En todos los casos de observaciones se otorga un plazo, que no excede los treinta (30) días calendarios, para que se subsanen los defectos detectados, prorrogándose por este tiempo la vigencia de la autorización de los trabajos de mensura observados. Este plazo inicia una vez comunicado a través de los medios o plataformas oficiales.

**Párrafo III.** En caso de que, no le haya sido posible al agrimensor actuante subsanar los aspectos detectados en el plazo dado por causas ajenas a su voluntad, puede solicitar excepcionalmente una única prórroga por un plazo no mayor de treinta (30) días a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales a los fines de dar cumplimiento a lo solicitado, debiendo justificar dicha situación. En caso de otorgarse, se prorroga por este tiempo la vigencia de la autorización de los trabajos de mensura observados.

**Párrafo IV.** Los expedientes observados, en caso de haber sido depositado en soporte físico, son retirados por el profesional actuante para ser corregidos. Una vez salvadas las observaciones y presentado el expediente dentro del plazo establecido, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales continúa el proceso de calificación.

**Párrafo V.** No se admiten más de dos (2) reingresos de expedientes por los mismos aspectos observados, debiendo tomarse una decisión definitiva sobre los mismos.

**Párrafo VI.** En caso de que se cumpla el plazo otorgado sin que se hayan corregido las observaciones formuladas, se produce la caducidad de pleno derecho de los trabajos de mensura solicitados, debiendo el interesado desglosar el expediente e iniciar nuevamente el trámite.

**Párrafo VII.** Tanto el agrimensor como el propietario o su representante legal tienen el derecho de conocer el estatus del expediente.

**Párrafo VIII.** El agrimensor actuante tiene el derecho de retirar el expediente en caso de observaciones o rechazo.

**Párrafo IX.** El desistimiento de una solicitud cualquiera puede ser realizada de común acuerdo por el agrimensor actuante y el titular solicitante, o de manera unilateral por uno de estos notificando previamente vía alguacil a la otra parte, a través de una instancia dirigida a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente, la cual debe tener su firma debidamente legalizada por ante notario público o estar firmada electrónicamente, cumpliendo con los requisitos definidos para su validez en la normativa aplicable, quedando facultado para retirar el expediente aquel que ha desistido, sin perjuicio de la responsabilidad civil, o de otra índole, que pueda verse comprometida.

**Artículo 34. Aprobación.** Si la documentación presentada no merece objeciones, o formuladas éstas han sido corregidas adecuadamente dentro de los plazos otorgados, el Director Regional de Mensuras Catastrales procede a aprobarla técnicamente y a remitirla al órgano correspondiente.

**Artículo 35. Inspecciones.** La inspección es un trabajo de mensura en el cual se examinan la realidad de determinados elementos del estado parcelario del inmueble y situaciones o hechos objetivos que afectan el mismo, tomando en cuenta el momento de realización de esta.

**Párrafo I.** Las inspecciones sólo proceden como mecanismo de control sobre trabajos ejecutados o en ejecución y pueden ser realizadas de oficio por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, o solicitadas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Abogado del Estado, los directores regionales de mensuras catastrales, o por los tribunales apoderados de un caso donde esté involucrado un inmueble registrado.

**Párrafo II.** Toda solicitud de inspección debe de contener como mínimo la identificación de los inmuebles y de las partes involucradas a las que se les debe comunicar la realización de la inspección y su calidad, así como el objetivo y los aspectos a ser verificados en la inspección.

**Párrafo III.** Cuando el Director Regional de Mensuras Catastrales ha solicitado una inspección con relación a un trabajo en proceso de calificación, el informe de inspección se limita a señalar objetivamente los elementos constatados y verificados. Corresponde a la función calificadora del Director Regional de Mensuras Catastrales, el analizar el

resultado de la inspección y evaluar si existen discrepancias entre lo documentado por el agrimensor actuante y el resultado de la inspección.

**Párrafo IV.** En los procesos de interés privado, para que los tribunales o el Abogado del Estado puedan solicitar una inspección debe haberse realizado con anterioridad por lo menos un peritaje o informe técnico, y subsistir dudas sobre estos. El informe correspondiente debe ser remitido conjuntamente con la solicitud.

**Párrafo V.** Los peritajes o informes técnicos deben ser realizados por agrimensores habilitados para presentar trabajos ante la Jurisdicción Inmobiliaria y deben contener, como mínimo, la exposición de motivos y objetivo de este, metodología y procedimiento utilizado, identificación de los inmuebles, las partes involucradas y su relación, planos ilustrativos con coordenadas que reflejen los inmuebles y las situaciones detectadas, los hallazgos encontrados y las conclusiones del peritaje o informe técnico, debiendo llevar anexo los archivos digitales de los polígonos de los inmuebles, así como cumplir con cualquier otro requisito de fondo o forma indicado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo VI.** En los procesos de interés público o en casos de afectación al dominio público, no es necesario un peritaje o informe técnico previo, cuando el Tribunal o el Abogado del Estado solicite una inspección.

**Párrafo VII.** Cuando los tribunales o el Abogado del Estado han solicitado una inspección, el informe de inspección debe contener objetivamente los elementos constatados y verificados en el terreno y, si así lo hubiere requerido el solicitante, hace una ponderación de los aspectos técnicos solicitados. En estos casos, el informe de inspección debe ser aprobado por el Director Nacional de Mensuras Catastrales antes de ser remitido al solicitante.

**Párrafo VIII.** Las inspecciones solo pueden suspenderse a requerimiento del solicitante, por caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero que impidan su realización en campo.

**Párrafo IX.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales pondera la solicitud de inspección dentro de un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la recepción de esta, y en caso de que corresponda fija la fecha de realización de esta.

**Párrafo X.** Las inspecciones deben realizarse en un plazo no mayor de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha en que sean ordenadas. Asimismo, el informe que se produzca como resultado de la inspección de que se trate, debe ser entregado al solicitante en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles contados a partir de la realización de la inspección.

**Párrafo XI.** Cuando se ejecute una inspección, el o los profesionales habilitados involucrados tienen derecho a presenciar las operaciones y demás actuaciones que lleva a cabo el inspector; a tal efecto la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales da publicidad a la inspección con por lo menos diez (10) días de antelación a través de un aviso por los medios oficiales, indicando: profesional habilitado, número de expediente, motivo de esta, identificación del inmueble, fecha y hora estimada. La no comparecencia del o los profesionales habilitados al campo no impide la realización de la inspección, siempre que haya sido previamente comunicada al agrimensor actuante.

**Párrafo XII.** Cuando la inspección haya sido ordenada de oficio para un trabajo ya ejecutado debe ser comunicada al profesional actuante y al propietario.

**Párrafo XIII.** En los casos que la inspección requiera la comparecencia del profesional habilitado, y la misma no pueda ser ejecutada, se debe dejar constancia de dicha situación, y queda a cargo del Director Regional de Mensuras Catastrales la calificación del caso con los elementos existentes.

**Párrafo XIV.** En ningún caso una inspección es apta para subsanar los defectos, errores u omisiones comprobados, correspondiendo tal función al profesional habilitado actuante.

**Párrafo XV.** Los inspectores de mensura pueden documentar cualquier aspecto constatado en el terreno aun cuando este no ha sido expresado en la solicitud del requirente.

**Párrafo XVI.** Cuando la inspección dependa del accionar de una parte, y no ha podido realizarse por falta de interés de éstas, se informa al órgano solicitante a los fines de lugar.

**Párrafo XVII.** En los casos que sea requerido el auxilio de la fuerza pública para la realización de la inspección, la misma es tramitada por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo XVIII.** Cuando la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales ordena una inspección los plazos de calificación de los trabajos de mensura presentados quedan suspendidos hasta tanto se remita al solicitante el informe de inspección.

**Párrafo XIX.** En caso de que el agrimensor actuante no esté de acuerdo con el informe de inspección, puede solicitar una revisión de esta dentro de un plazo de quince (15) días, a partir de que se comunique el informe por los medios o plataformas oficiales. Esto solo aplica a las inspecciones realizadas a solicitud de las direcciones regionales y de oficio por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, pudiendo solicitarse ante ellas según corresponda.

**Párrafo XX.** En caso de que se haya generado un oficio de observado fundamentado en un informe de inspección, y el mismo sea revisado, el plazo para el depósito de las correcciones queda suspendido hasta tanto se dé respuesta a la revisión.

**Párrafo XXI.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales tiene un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta motivada a la revisión del informe de inspección.

**Párrafo XXII.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales regula los requisitos para la presentación de la revisión de los informes de inspección.

### **TÍTULO III. DE LOS PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN**

#### **CAPÍTULO II. DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS TRABAJOS**

**Artículo 36. Solicitud de autorización.** Previo al inicio de cualquier trabajo de mensura, el o los propietarios o reclamantes, solicitan a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que autorice la realización de los trabajos y habilite al o a los agrimensores propuestos para realizarlos.

**Párrafo.** En caso de que el Juez o Tribunal ordene la realización de los trabajos de mensura que considere pertinente, la decisión de este tiene el valor de una solicitud de autorización para la realización de trabajos de mensura.

**Artículo 37. Requisitos.** La solicitud de autorización se presenta por escrito, debiendo contener:

a) Tratándose de personas físicas: En caso de dominicanos, nombres y apellidos completos tal como consten en la cédula de identidad y electoral o documento de identidad; número de la cédula de identidad y electoral o documento de identidad vigente; nacionalidad; mayoría o minoridad; domicilio; estado civil; nombres, apellidos, número de Cédula de Identidad y Electora o documento de identidad vigente y demás generales del cónyuge, y el régimen matrimonial en caso de ser diferente al régimen de comunidad de bienes. En caso de extranjeros no residentes, debe incluir los datos anteriores, con el número de documento de identidad oficial permanente.

b) Tratándose de personas jurídicas su nombre completo según conste en el Registro Mercantil o documento que corresponda, según el tipo de entidad que trate, su número

de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si corresponde, domicilio, nombres y apellidos, Cédula de Identidad y Electoral o documento de identidad vigente 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.

c) Tipo de trabajo a realizar, indicando expresamente si se trata de una mensura para saneamiento, de una refundición, de un deslinde, operaciones combinadas u otro trabajo de mensura, en cuyo caso deberá identificarlas con claridad y precisión.

d) Inmueble sobre el que se ejecutará el trabajo identificado con su designación catastral y matrícula, si los tuviere, o por su ubicación en el caso de saneamiento. En caso de que el trabajo abarque más de un inmueble, se deben identificar todos los inmuebles involucrados. Cuando se trate de inmuebles soportados por constancias anotadas se indica la superficie de este y el propietario.

e) Referencia de ubicación expresada en un punto o polígono georreferenciado o croquis de ubicación, correspondiente al inmueble.

f) Referencia al Certificado de Títulos, libro y folio donde se encuentra registrado el derecho, en los casos que aplique.

g) Nombre y apellido, número de cédula de identidad y electoral o documento de identidad, número de colegiatura del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, domicilio profesional, dirección de correo electrónico y número de teléfono del o de los agrimensores que ejecutarán el trabajo.

h) Indicación de la fecha del contrato entre el o los solicitantes y el agrimensor, y el nombre del notario público interviniente, con su respectivo número de colegiatura del Colegio Dominicano de Notarios, o referencia a la firma digital y al certificado digital que lo avala en caso de que sea firmado digitalmente, según aplique.

i) Solicitud de remisión de los trabajos una vez aprobados al órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria competente.

j) Firma de los titulares del inmueble o reclamantes.

k) Firma del o de los agrimensores aceptando ser propuesto para realizar los trabajos y declarando que, en caso de ser habilitado, ejecutan el trabajo en carácter de oficial

público y auxiliar de la justicia, de conformidad con la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, sus reglamentos y demás normas aplicables.

**Párrafo I.** En caso de que el documento sea presentado de forma física, las firmas de la solicitud deben estar legalizada por notario público. En caso de que sea presentado de forma electrónica, la validez de las firmas digitales está condicionada al cumplimiento con los requisitos de la ley y la normativa vigente en la materia.

**Artículo 38. Representantes.** En caso de representación de alguno o todos los solicitantes, se deja constancia de tal situación, pero siempre en la solicitud se consigna el nombre y las generales de los representados, debiendo depositarse el poder de representación en cumplimiento con las formalidades exigidas por la ley para su validez.

**Párrafo.** No se admite representación del agrimensor cuando actúe como tal.

**Artículo 39. Inicio de expediente.** Presentada la solicitud de autorización la Dirección Regional de Mensuras Catastrales entrega un acuse de recibo donde consta el número de expediente asignado, la identificación de los inmuebles involucrados, el tipo de trabajo a realizar y la fecha en que la Dirección Regional se pronunciará, la que no puede superar, para los casos de saneamiento, los veinte (20) días calendarios de presentada la solicitud. En el resto de los actos de levantamiento parcelario la Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe pronunciarse dentro de los diez (10) días calendarios de presentada la solicitud.

**Artículo 40. Calificación de la solicitud.** Dentro del plazo establecido, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe calificarla, indicando si la aprueba o la rechaza de conformidad con lo establecido en el capítulo anterior, debiendo motivar su calificación.

**Párrafo.** Todo rechazo de una solicitud de autorización debe estar técnica y jurídicamente fundamentado.

**Artículo 41. Autorización de trabajos.** Una vez aprobada la solicitud, el Director Regional de Mensuras Catastrales emite la autorización para realizar los trabajos, invistiendo al o a los agrimensores actuantes del carácter de oficial público y auxiliar de la justicia para ese acto.

**Párrafo.** La autorización otorgada en relación con un expediente es válida únicamente para la realización de los trabajos de mensura identificados en el expediente, los que deben presentarse de manera completa y en un único acto.

**Artículo 42. Vigencia de la autorización.** En los casos de saneamiento, una vez otorgada, la autorización tiene una vigencia de sesenta (60) días calendarios dentro de los cuales se debe ejecutar el trabajo y presentar los documentos y elementos justificativos a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para su aprobación. El agrimensor puede, con la debida justificación, solicitar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una prórroga de este plazo por un único término de treinta (30) días calendarios.

**Párrafo I.** En el resto de los casos la vigencia de la autorización es de noventa días (90) calendarios. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente puede prorrogar este plazo cuando sea justificado, si se produce la solicitud debidamente motivada del agrimensor actuante y previo al vencimiento del plazo original, por un término no mayor de noventa (90) días calendarios.

**Párrafo II.** En el caso de actos de levantamiento parcelarios complejos por la extensión superficial del inmueble y la cantidad de resultantes, el agrimensor puede, con la debida justificación, solicitar por única vez a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y previo al vencimiento de la prórroga, una segunda prórroga por un término no mayor de treinta (30) días calendarios.

**Artículo 43. Inicio del plazo para la presentación.** El inicio del plazo para la presentación de los trabajos de mensura previsto en el artículo anterior comienza cuando al agrimensor se le comunica la autorización para la realización de los trabajos de mensura por las vías oficiales o treinta (30) días hábiles luego de la emisión de dicha autorización.

**Artículo 44. Inicio de trabajos.** Una vez autorizado el acto de levantamiento parcelario, el agrimensor debe cumplir con todos los requisitos referidos a la publicidad del acto según lo establecido en el presente reglamento. A tal efecto, debe fijar la fecha y hora de inicio de los trabajos de mensura haciendo las publicaciones, notificaciones, comunicaciones y citaciones pertinentes dentro de los plazos establecidos.

**Artículo 45. Cambio del agrimensor.** El propietario puede, a través una instancia motivada que lo justifique, solicitar un cambio de agrimensor, la cual debe contener lo requerido para una autorización de trabajo de mensura.

**Párrafo I.** El agrimensor autorizado debe dar su acuerdo, o en su defecto, su no oposición al cambio de agrimensor.

**Párrafo II.** En caso de que el agrimensor autorizado haya fallecido, basta con presentar el acta de defunción de este, debidamente legalizada.

**Párrafo III.** En caso de que surjan conflictos entre el agrimensor autorizado y el propietario, no procede dicha solicitud.

**Párrafo IV.** El cambio de agrimensor no implica que se reinicien los trabajos de mensura, pudiendo el expediente continuar en la fase en que se encuentra bajo la responsabilidad del nuevo agrimensor actuante, debiendo asumir este último el resultado de las actuaciones técnicas y sustituir la documentación que corresponda.

**Artículo 46. Modificación de autorización.** El propietario puede requerir, a través de una solicitud motivada, la modificación de la autorización de trabajos de mensura emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, respecto a las operaciones autorizadas y los inmuebles objetos de esta, siempre que los trabajos de mensura no hayan sido aprobados.

**Artículo 47. Auxilio de la fuerza pública.** Toda vez que, por razones fundadas, el agrimensor deba requerir el auxilio de la fuerza pública para cumplir con sus funciones, dicho requerimiento es autorizado por el Abogado del Estado territorialmente competente. En este caso, el plazo para la presentación de los trabajos queda suspendido por el tiempo transcurrido entre la solicitud de fuerza pública y la efectiva prestación de esta.

**Artículo 48. Identificación de los inmuebles resultantes.** La designación catastral definitiva de los inmuebles resultantes se otorga con la aprobación de los trabajos. En todos los trámites previos a la aprobación, los inmuebles se identifican con una designación catastral provisional cuya estructura es definida por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

### **CAPÍTULO III. DE LA REVISIÓN DE LOS TRABAJOS**

**Artículo 49. Presentación de los trabajos.** Una vez finalizados los trabajos de campo y de gabinete, el agrimensor actuante presenta toda la información y documentación requerida según el tipo de trabajo, para que el mismo sea calificado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo I.** La presentación de los trabajos debe realizarse dentro del plazo de la vigencia de la autorización, de lo contrario la misma caduca y se cierra definitivamente el expediente.

**Artículo 50. Documentos exigibles.** Los documentos exigidos para la presentación de los actos de levantamiento parcelario son los siguientes:

- a) Duplicado o extracto de los certificados de títulos o constancias anotadas de los inmuebles involucrados, en caso de trabajos posteriores al saneamiento.
- b) Declaración escrita de la posesión, su origen y su antigüedad en caso de mensura para saneamiento, debidamente firmada por el reclamante.
- c) Declaración escrita de la posesión u ocupación en caso de deslinde, debidamente firmada por el propietario.
- d) En caso de trabajos técnicos solicitados por sucesiones, acto de notoriedad donde conste su calidad o decisión con la determinación de herederos, a fines de partición.
- e) Documentos probatorios de la publicidad del acto.
- f) Conformidad del propietario o reclamante con los trabajos de mensura.
- g) Conformidad de los acreedores, cuando aplique.
- h) Acta de hitos y mensura.
- i) Informe técnico.
- j) Plano (s) general (es)
- k) Plano (s) individual (es).

- l) Coordenadas de la (s) parcela (s) en el archivo digital correspondiente
- m) Archivos digitales del levantamiento realizado en campo.
- n) Comprobantes de pago de los tributos y tasas por servicio correspondientes.

**Párrafo.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede definir requerimientos adicionales según el acto de levantamiento parcelario.

**Artículo 51. Plazo para la calificación del trabajo.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe calificar los expedientes dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles de presentado el trabajo, indicando si aprueba o rechaza el trabajo de mensura, así como las causas que lo justifican.

**Párrafo I.** En caso de que el expediente sea observado, el plazo de calificación se interrumpe, y reinicia con el reingreso del expediente.

**Párrafo II.** En caso de que sea ordenada una inspección por la Dirección Nacional Mensuras Catastrales, el plazo para la calificación queda suspendido hasta la presentación del informe de inspección correspondiente, siempre que la misma no sea impugnada, caso en el que se extiende hasta que se dé respuesta a dicha revisión.

**Artículo 52. Suspensión del trabajo de mensura.** Desde que se otorga la autorización y hasta la aprobación, sólo un Juez o un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria puede ordenar la suspensión de los trabajos a instancias de quien se pudiera ver afectado por su continuidad. En tal caso, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe remitir toda la documentación requerida por el Juez o Tribunal, y suspende todo trámite y plazos hasta tanto el Tribunal se pronuncie.

**Párrafo.** El agrimensor actuante, en el caso de que se presenten inconvenientes en la realización de los trabajos de mensura por causas de fuera mayor o caso fortuito, puede pedir la suspensión de estos a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, por un plazo de treinta (30) días calendarios, prorrogable mientras subsista la causa de la suspensión.

**Artículo 53. Intervención de otros organismos.** Cuando disposiciones normativas vigentes, aplicables al inmueble o al trabajo ejecutado por el profesional habilitado,

establezcan la intervención obligatoria de otros organismos oficiales tales como Ayuntamientos, Obras Públicas, etc., debe documentarse tal intervención al momento de presentar el trabajo en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo.** En estos casos, queda suspendido el plazo de presentación de los trabajos de mensura hasta tanto se obtenga la intervención definitiva del organismo con los documentos probatorios de la misma, siempre que la solicitud a estos haya sido realizada dentro del plazo de vigencia de la autorización.

**Artículo 54. Aprobación de trabajos.** La aprobación del trabajo da por finalizado el trámite ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, procediendo a otorgarse la designación catastral definitiva, a registrar las parcelas como aprobadas en el Sistema Cartográfico y Parcelario, y a realizarse las remisiones a los órganos competentes según proceda.

**Artículo 55. Remisión a otras instancias.** Dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, según el caso, procede de la manera siguiente:

- a) Apodera al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial en caso de saneamiento. A tal efecto, remite la solicitud de autorización, la declaratoria de posesión, el acta de hitos y mensura, la conformidad con los trabajos, el oficio de aprobación, los planos aprobados, y cualquiera otra documentación que sirva de fundamento al o los reclamantes.
- b) Apodera al Tribunal de Jurisdicción Original competente, en los siguientes casos: 1) Trabajos de mensura para partición, deslinde y aquellos que se hubieren tornado litigiosos; 2) Aquellos trabajos que hubieren sido impugnados, excediendo el tenor de la impugnación las cuestiones meramente técnicas o administrativas; 3) Igual destino tendrán los trabajos en los que el Tribunal de Jurisdicción Original hubiere solicitado la remisión de los planos aprobados. A los fines de estos casos, remite al Tribunal la solicitud de autorización, el acta de hitos y mensura, los duplicados o extractos de Certificados de Títulos, el oficio de aprobación y los planos aprobados, así como los informes de los agrimensores e inspecciones realizadas.
- c) Remite a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria o al Abogado del Estado la documentación correspondiente de los trabajos de mensuras aprobados y demás actuaciones técnicas, en los casos que así proceda.

d) En los demás casos, remite el oficio de aprobación, los planos aprobados, la conformidad de los acreedores si existieren, el acta de hitos y mensura, y los duplicados o extractos de certificados de títulos y/o constancias anotadas, al Registro de Títulos competente para el registro de los inmuebles resultantes y las cancelaciones de lugar.

**Artículo 56. Plano aprobado.** El plano aprobado es el resultante de la aprobación de los trabajos de mensura consecuencia del proceso de calificación de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo.** Cuando fuera necesario modificar los planos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, previo a su registro o a que haya una decisión definitiva de un proceso judicial que los involucre, debe realizarse mediante la rectificación de los trabajos de mensura.

**Artículo 57. Rectificación de los trabajos de mensura.** La rectificación permite verificar, modificar y corregir errores cometidos por el agrimensor actuante en los trabajos de mensura aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, siempre que las parcelas resultantes no hayan sido registradas.

**Párrafo I.** En caso de que los trabajos de mensura luego de su aprobación requieran una etapa judicial, los mismos solo pueden ser rectificadas dentro de este proceso.

**Párrafo II.** En caso de que la rectificación implique un cambio en los linderos, el agrimensor actuante debe realizar las medidas de publicidad propias del trabajo de mensura realizado.

**Artículo 58. Plazo para la rectificación de trabajos.** Si como resultado del proceso judicial, el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria apoderado o como resultado del proceso de calificación registral, se ordena la rectificación del trabajo, el agrimensor actuante tiene un plazo de treinta (30) días hábiles a partir del momento en que es notificado o comunicado por el órgano correspondiente, para efectuar las verificaciones, modificaciones y correcciones ordenadas, salvo que por decisión judicial se otorgue un plazo diferente.

**Párrafo I.** El agrimensor, con la debida justificación, puede solicitar una prórroga, previa a la finalización del plazo originario. La Dirección Regional de Mensuras Catastrales puede prorrogar este plazo por un término no mayor de treinta (30) días hábiles, salvo que el plazo haya sido establecido por decisión judicial, caso en el cual no procede otorgar prórroga alguna.

**Párrafo II.** En el caso de la rectificación, la designación catastral otorgada con la aprobación original puede modificarse, la cual debe ser incorporada a la información original y a los nuevos documentos que se elaboren, dejando constancia de dicho cambio.

**Párrafo III.** La orden judicial o el oficio del registrador de rectificar el trabajo automáticamente prorrogan la autorización para ejecutar el trabajo y la condición de oficial público y auxiliar de la justicia del agrimensor actuante, durante el tiempo de ejecución de la rectificación hasta su calificación definitiva.

**Párrafo IV.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales ejerce su función calificadora sobre la rectificación de los trabajos de mensura presentados a fin de verificar el cumplimiento de lo solicitado por el Tribunal Jurisdicción Inmobiliaria o el Registro de Títulos, y con las normativas aplicables. En caso de que surja un inconveniente con su aprobación o no se presente la rectificación en los plazos establecidos, debe informar al órgano correspondiente y devolver el expediente a fin de que tome una decisión definitiva.

**Artículo 59. Anulación de trabajos de mensura.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales procede a la anulación de los trabajos de mensura y de la (s) designación(es) catastral(es) definitivas otorgada(s), en caso de que el Registro de Títulos o un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria rechace, revoque o anule trabajos de mensura previamente aprobado, o que las partes interesadas desistan ante estos órganos.

**Artículo 60. Pérdida del duplicado del Certificado de Títulos.** En caso de que el duplicado o extracto del Certificado de Título o Constancia Anotada, se haya extraviado, deteriorado o destruido en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales mientras se tramita un caso, y es requerido devolver el mismo al usuario, solicita su emisión mediante oficio motivado al Registro de Títulos la pérdida del duplicado o extracto. En caso de ser no ser requerido devolverlo, se informa de tal situación al Registro de Títulos en el oficio de aprobación.

**Párrafo.** En caso de que los trabajos de mensura luego de su aprobación requieran una etapa judicial, se comunica, mediante oficio motivado, al Tribunal competente y al Registro de Títulos correspondiente la pérdida del duplicado o extracto, y se solicita una certificación de estado jurídico del inmueble para que se añada al expediente en sustitución de este.

## CAPÍTULO IV DE LOS PLAZOS

**Artículo 61. Obligatoriedad de los plazos.** Los plazos establecidos tanto en la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, como en este reglamento y demás normativas aplicables, obligan por igual y sin necesidad de intimación alguna, tanto a los solicitantes y profesionales habilitados como a los empleados de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias.

**Artículo 62. Modo de contar los plazos.** Los plazos se cuentan en días calendarios si no está expresamente indicado lo contrario en la disposición normativa que los contempla.

**Párrafo I.** En caso de que el último día del plazo fuere feriado o no laborable, el plazo se extiende automáticamente al próximo día hábil.

**Párrafo II.** Los plazos establecidos en el presente reglamento como hábiles excluyen del cómputo los sábados, domingos y feriados.

**Párrafo III.** Para el caso de los plazos francos se excluye el día que inicia y el día que termina el mismo.

**Artículo 63. Inicio del plazo.** Los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento del hecho o acontecimiento generador del mismo, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento.

**Párrafo.** Los plazos para la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias se inician desde el momento en que se recibe la solicitud, el expediente o el requerimiento de la parte interesada.

**Artículo 64. Vencimiento del plazo.** El vencimiento de los plazos y sus consecuencias operan de pleno derecho.

**Párrafo.** El otorgamiento de prórrogas de los plazos, cuando ha sido prevista tal posibilidad en este reglamento, es facultativo de la Dirección Regional de Mensura Catastrales.

**Artículo 65. Suspensión e interrupción del plazo.** Las causas de suspensión o interrupción de plazos están expresamente establecidas en las leyes y normativas que apliquen.

**Párrafo I.** La suspensión detiene el cómputo del plazo por el tiempo establecido, pero se contabiliza el tiempo transcurrido antes de su inicio.

**Párrafo II.** La interrupción genera que el plazo se reinicie nuevamente desde el comienzo, sin tomar en cuenta el tiempo transcurrido antes de su inicio.

**Párrafo III.** Cuando por causa de caso fortuito o fuerza mayor se haga imposible el cumplimiento de los plazos, el Director Nacional de Mensuras Catastrales, o el órgano competente, establece la suspensión o interrupción de los plazos indicando el tiempo su duración. A los fines del presente artículo, se consideran como eventos de fuerza mayor o caso fortuito, aquellos fenómenos naturales o conflictos sociales o políticos que impidan u obstaculicen el normal desenvolvimiento de las actividades, tales como huelga general, guerra, bloqueo, huracán, terremoto, incendio, inundación, plaga, epidemia, pandemia, entre otros.

**Artículo 66. Inejecución de expediente.** Transcurridos los plazos previstos en la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, el presente reglamento y demás normas aplicables, sin que se haya resuelto definitivamente un expediente, el o los solicitantes pueden requerir ante el Director Regional de Mensuras Catastrales que se pronuncie con urgencia.

**Párrafo.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales tiene un plazo de quince (15) días a partir de la recepción de dicha solicitud para emitir su calificación. Una vez transcurrido ese plazo sin que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales se haya emitido su calificación, se asimila a un rechazo, y quedan automáticamente habilitados los recursos administrativos.

## **TÍTULO IV. DE LAS MENSURAS CATASTRALES EN GENERAL**

### **CAPÍTULO I. GENERALIDADES**

**Artículo 67. Límite territorial.** Se denomina límite territorial a la línea ideal que indica el término o frontera de un determinado espacio territorial.

**Artículo 68. Límite de hecho o posesorio.** Se denomina límite de hecho o posesorio, al límite de una posesión territorial fundada o no en títulos.

**Artículo 69. Límite de derecho o lindero.** Límite de derecho es el límite territorial de una parcela que ha sido determinado mediante un acto de levantamiento parcelario realizado, documentado, aprobado y registrado por los órganos correspondientes de la Jurisdicción Inmobiliaria.

**Artículo 70. Parcela.** Se denomina parcela a todo inmueble de extensión territorial continua, delimitada por un polígono cerrado de límites, objeto de un derecho de propiedad o de copropiedad registrado, cuya existencia y elementos esenciales hayan sido comprobados y determinados mediante un acto de levantamiento parcelario documentado, aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales e inscrito en el Registro de Títulos correspondiente. A los fines del presente reglamento el término parcela es equivalente a solar, por lo que se utilizan indistintamente.

**Artículo 71. Estado parcelario.** Se denomina estado parcelario al conjunto de atributos que identifican y definen una parcela. Son atributos de una parcela:

- a) Su ubicación y colindancias.
- b) Sus límites.
- c) Su forma y dimensiones.
- d) Su designación catastral.

**Párrafo I.** Los atributos consignados en los incisos a), b) y c), deben ser determinados mediante un acto de levantamiento parcelario practicado conforme a este reglamento y normas complementarias.

**Párrafo II.** En caso de incongruencia entre lo consignado en la información cartográfica y los límites materializados en el terreno, tiene preferencia los límites originalmente materializados en el terreno sobre el inmueble y los elementos que lo definen frente a la representación cartográfica.

**Párrafo III.** En el caso de errores o deficiencias detectadas y reconocidas en el plano, la forma y dimensiones pueden cambiar siempre que se mantengan inalterables los límites y sus colindancias en el terreno.

**Artículo 72. Acto de levantamiento parcelario.** Son actos de levantamiento parcelario aquellos levantamientos topográficos practicados con el fin de constituir, modificar, verificar o reconocer el estado parcelario de los inmuebles.

**Artículo 73. Mensura catastral.** Se denomina mensura catastral al conjunto de actos y operaciones por medio de los cuales se investiga, identifica, ubica, mide, delimita, representa y documentan los inmuebles.

**Artículo 74. Registro Gráfico Parcelario.** Se considera que hay un Registro Gráfico Parcelario cuando un levantamiento parcelario hecho por un agrimensor haya sido gráficamente expresado en un plano y debidamente aprobado por los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria.

**Artículo 75. Mensura superpuesta.** Se considera que existen mensuras superpuestas cuando uno o más polígonos resultantes de un trabajo de mensura se sobreponen parcial o totalmente con los inmuebles resultantes de otros trabajos de mensuras aprobados o en curso.

## CAPÍTULO II. DEL RÉGIMEN GENERAL DE MENSURAS

**Artículo 76. Régimen de las mensuras.** Todas las mensuras deben tener un carácter contradictorio y público. Este carácter resulta del estudio de títulos y antecedentes de la parcela y sus colindancias con apreciación de los hechos existentes, y se manifiesta a través de la publicidad del proceso y la forma contradictoria de su ejecución.

**Párrafo.** Los actos de levantamiento parcelario en general, y las mensuras catastrales en particular, se ejecutan sobre la totalidad del inmueble, siendo obligatorio el levantamiento de todos los objetos o accidentes naturales que materialicen los límites de hecho y de toda situación de hecho o de derecho que se encuentre en el terreno.

**Artículo 77. Publicidad de los actos de levantamiento parcelario.** En todos los actos de levantamiento parcelario, previo al comienzo de las operaciones de campo, el agrimensor debe comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los colindantes, propietarios, a los titulares de derechos reales principales o accesorios, cargas, gravámenes, beneficiarios de anotaciones y medidas provisionales u otras

afectaciones del inmueble, y a los ocupantes del inmueble, la fecha, hora y lugar del inicio de los trabajos, por lo menos ocho (8) días francos antes de la fecha de inicio de estos, pudiendo realizar dicha comunicación por medio de acto de alguacil competente.

**Párrafo I.** En todos los casos, el agrimensor debe extremar las vías para contar con la presencia de los colindantes en los trabajos que lleva a cabo, debiendo hacer las comunicaciones por escrito, entregando el original de esta, sea a persona o en domicilio, al colindante, titulares de derechos o parte interesada, quién firma una copia como constancia de recibo. La inasistencia de los colindantes no impide la ejecución del acto, siempre que les haya sido previamente comunicado el inicio de los trabajos.

**Párrafo II.** En caso de colindancia con dominio privado del Estado, la comunicación se realiza a la entidad u órgano correspondiente, cuyo representante ejerce la calidad de colindante. En caso de colindancia con el dominio público, se debe notificar al organismo que ejerce la función de control sobre el mismo.

**Párrafo III.** En caso de que algunas de las partes se nieguen a recibir la comunicación o a firmar el acuse de recibo, o no estuviere presente, o no se conociere el nombre o éste se niega a darlo, el agrimensor hace constar dicha situación en la copia de la comunicación, indicando dónde fue dejada.

**Párrafo IV.** En el caso de que exista una de las partes con domicilio desconocido se comunica siguiendo el procedimiento establecido para las notificaciones en el Derecho común, siendo realizada por un alguacil competente.

**Párrafo V.** En el acta de hitos y mensura levantada en el campo, el agrimensor debe indicar a quienes ha comunicado, cómo lo ha hecho y quién recibió la comunicación. Asimismo, debe dejar constancia si los notificados han asistido por sí o por apoderados. En caso de negativa a firmar se hace constar en el acta indicando la razón de no hacerlo. Dicha acta, da fe del cumplimiento de las formalidades de comunicación previstas en el presente reglamento.

**Párrafo VI.** Cuando el agrimensor se encuentre en proceso de ejecución de una operación de mensura sobre inmuebles sustentados en un Certificado de Título y los mismos se encuentren ocupado por terceros, la comunicación a estos puede ser realizada en manos del representante de la junta de vecinos del sector o del alcalde pedáneo, en el ayuntamiento correspondiente y al Abogado del Estado, según aplique, debiendo la notificación contener: a) la designación catastral del inmueble; b) la descripción para su localización física; c) el acto de levantamiento parcelario a ser

realizado; d) nombre del propietario; e) las informaciones generales y de contacto del agrimensor; f) la fecha y hora en la que serán realizados los trabajos de campo; g) número del expediente y la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente, así como cualquier otra información adicional que el agrimensor considere necesaria.

**Párrafo VII.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede establecer medios complementarios de publicidad.

**Artículo 78. Oposiciones.** Las oposiciones que pudieran surgir al momento de practicarse el acto de levantamiento parcelario no impiden su realización ni la colocación de hitos, debiendo quedar constancia de estas en el acta correspondiente, así como de aquellas personas que manifiesten conformidad con el mismo.

**Artículo 79. Ausencia de comunicación.** La omisión de comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los colindantes, propietarios u ocupantes las operaciones de campo conlleva el rechazo del trabajo realizado.

**Párrafo.** La falsificación de la documentación que acredite la comunicación se considera como falta grave, sin perjuicio de las sanciones penales que correspondieren por falsedad de documento público.

**Artículo 80. Estudio de títulos y antecedentes.** El agrimensor debe hacer un estudio de títulos y antecedentes jurídicos y catastrales relacionados con el trabajo a realizar tanto del o de los inmuebles sobre el que se ejecuta el acto de levantamiento parcelario, como del o de los inmuebles colindantes.

**Párrafo.** Corresponde al criterio profesional y forma parte de la responsabilidad del agrimensor el interpretar los títulos y antecedentes consultados para establecer las discrepancias que entre ellos pudiere haber, dar fe de la realización de este estudio en el acta de hitos y mensura y presentar sus resultados en el informe técnico.

**Artículo 81. Combinación.** Los actos de levantamiento parcelario pueden ser combinados entre sí y ejecutarse en forma simultánea, a excepción del proceso saneamiento.

**Artículo 82. Copropiedad voluntaria.** En los actos de levantamiento parcelarios que implican la unificación de inmuebles de distintos propietarios, se debe adjuntar una

declaración de estos, legalizada por notario público o un documento electrónico firmado digitalmente que cumpla con los requerimientos de validez exigidos por la normativa aplicable a la materia, donde conste clara y expresamente los porcentajes que corresponden a cada uno de ellos en las parcelas resultantes, quedando como copropietarios en todas ellas.

**Artículo 83. Restricciones.** Todas las parcelas resultantes de los trabajos de mensuras deben tener acceso desde la vía pública, ya sea en forma directa, por un paso o pasaje común, por un camino privado o por servidumbre de paso. En este último caso deben identificarse las parcelas afectadas y las beneficiadas, posicionando y dimensionando las superficies sujetas a servidumbres, contando con la autorización del predio sirviente.

**Párrafo I.** El paso común se presenta como una parcela independiente, propiedad de los titulares de los inmuebles que se sirven de él, estando vinculados jurídicamente a las parcelas a las que sirven, y no puede ser objeto de tráfico jurídico independiente, ni de ningún acto unilateral que suprima o reduzca las mismas.

**Párrafo II.** Se entiende por camino privado a la afectación de una superficie que garantiza el acceso a un mismo propietario de diferentes inmuebles a las vías públicas entre uno o varios de ellos, que forma parte del predio sobre el cual se encuentra y que no afecta el acceso ni derechos de terceros. En este último caso deben identificarse las parcelas afectadas y las beneficiadas, posicionando y dimensionando las superficies afectadas por el camino privado.

**Párrafo III.** Para que se pueda aprobar trabajos de mensura sobre un inmueble afectado por derechos reales accesorios, cargas o gravámenes, el mismo debe ser comunicado por el agrimensor autorizado o notificado por acto de alguacil, a los titulares registrales. En este caso, dichos derechos reales accesorios, cargas o gravámenes recaerán en su integralidad sobre todas las parcelas resultantes, a menos que las partes involucradas acuerden algo diferente.

**Párrafo IV.** No se autoriza ningún trabajo de mensura de inmuebles afectados por embargos o hipotecas judiciales si no se acompaña de la correspondiente autorización judicial. El agrimensor actuante es responsable de verificar la existencia de estas cargas antes de someter la solicitud de autorización.

### CAPÍTULO III. DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE LA PARCELA

**Artículo 84. Reconocimiento del terreno.** En la fecha, hora y lugar prevista para el inicio de las operaciones de campo, el agrimensor, acompañado por los colindantes, propietarios, ocupantes y partes interesantes que estén presentes, procede a reconocer el inmueble, los límites de hecho y de derecho y sus proximidades, solicitando a los presentes que identifiquen hitos y límites, tanto del inmueble como de las ocupaciones.

**Párrafo.** El agrimensor no puede delegar en otra persona su participación presencial en el acto de levantamiento parcelario.

**Artículo 85. Medición.** El agrimensor tiene la libertad de seleccionar el método de medición y el instrumental que considere adecuado, dentro de las especificaciones técnicas dadas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y la normativa vigente, cumpliendo en todos los casos con las tolerancias fijadas en el presente reglamento.

**Párrafo.** El agrimensor es responsable por la fidelidad y precisión de los datos recolectados en el terreno, y debe garantizar que todas las informaciones y datos puedan ser analizados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para la calificación del expediente.

**Artículo 86. Información territorial.** A los fines del presente reglamento, la información territorial a ubicar, dimensionar, representar y documentar se denomina genéricamente como detalle. Los detalles se clasifican según su significado en:

- a) Detalles de significación jurídica: identificándose como tales aquellos objetos físicos que materializan límites territoriales como hitos, muros, postes, alambrados, etc.
- b) Detalles de significación geométrica: identificándose como tales aquellos objetos que materializan vértices de sistemas geométricos o redes geodésicas.
- c) Detalles de significación económica: identificándose como tales aquellos objetos que han sido incorporados artificialmente al inmueble y representan una mejora al mismo.
- d) Detalles de significación física: identificándose como tales a aquellos elementos que dotan al terreno de una fisonomía o configuración particular que permite caracterizarlo físicamente.

**Párrafo.** En caso de que un objeto tuviese dos o más significaciones, el listado precedente sirve de orden de prelación.

**Artículo 87. Posicionamiento.** A los fines del presente reglamento, se denomina posicionamiento a las operaciones o procedimiento por el cual se relaciona geoméricamente un objeto con los límites de la parcela.

**Artículo 88. Levantamiento de detalles.** En todo acto de levantamiento parcelario es obligatorio el levantamiento planimétrico de todos los detalles de significación jurídica, geométrica y económica que existen en el espacio territorial involucrado y sus proximidades. El levantamiento de los detalles de significación física se efectúa a criterio del agrimensor, sin perjuicio de los requerimientos específicos que se prevén al respecto en el presente reglamento u otras normas aplicables.

**Artículo 89. Hitos existentes.** Los hitos existentes en la parcela o sus proximidades deben ser identificados y posicionados, haciéndose constar en la documentación si los mismos han sido reconocidos por los presentes, indicándose si el hito materializa un vértice de propiedad o un sistema de apoyo para medición. Si no se puede establecer su origen o hay dudas sobre su posición, se deja debida constancia en la documentación.

**Artículo 90. Límites de hecho.** Todos los elementos materiales que cercan el inmueble deben ser identificados, posicionados planiméricamente y dimensionados. En los casos de muros se debe tomar el ancho de estos; si un muro presenta distintos anchos en altura se consigna el ancho dominante; si la variación de espesor es longitudinal se toman todos los anchos y la longitud que corresponda a cada uno.

**Artículo 91. Límites irregulares.** Cuando el inmueble esté cercado en alguna de sus partes por límites de forma irregular, se procede a efectuar un levantamiento de este con criterio selectivo de los puntos a destacar. Puede asimilar el límite a una poligonal compensatoria, tratando de que los lados sean similares y evitando en lo posible, lados pequeños, de forma que se parezca lo más posible a la realidad.

**Artículo 92. Discontinuidad.** Las vías de comunicación, tanto fluviales como terrestres, producen discontinuidad en los inmuebles, por lo que en los actos de levantamiento parcelario deben destacarse y excluirse de la(s) parcela(s) resultante(s). Las servidumbres ni los caminos privados generan discontinuidades en los inmuebles.

**Párrafo.** No se admiten parcelas atravesadas o cortadas por vías de comunicación destinadas al uso público. Las superficies destinadas a servidumbres o a caminos privados forman parte de las parcelas sirvientes.

**Artículo 93. Vías de comunicación.** Las vías de comunicación terrestre a cargo del Estado o propiedad de particulares que colindan con el inmueble deben ser identificadas, posicionadas y dimensionadas. A tal efecto, se determinan los anchos entre materializaciones; si éstos son variables, al menos, se determina el ancho al principio y al final de la colindancia. No se admiten límites parcelarios por el eje de las vías de comunicación ni dentro de las mismas.

**Párrafo.** Si la materialización es irregular, no existe en uno o ambos lados o se presentan distintas líneas materializadas, se toman las previsiones necesarias para definir el límite de la vía, sin perjuicio de determinar, cuando se puede, los anchos existentes en el frente del inmueble.

**Artículo 94. Curso de agua.** Cuando el inmueble colinda con cursos naturales de agua, se deben cumplir las leyes y normativas que rijan sobre la materia para determinar el límite con el dominio público. Cuando no hay normativas especiales, se debe levantar la línea de vestigios de las crecientes medias ordinarias con el criterio establecido para límites irregulares. No se admiten límites parcelarios por el eje de los cursos de agua ni dentro de los mismos.

**Artículo 95. Costas marítimas.** Cuando el inmueble colinda con el mar en áreas de playas, se debe realizar un levantamiento de la zona, incluyendo el contorno de la costa y la línea de pleamar la que se identifica en base a los vestigios, con el criterio establecido para límites irregulares en el presente Reglamento. Si es posible, se vincula altimétricamente dicho levantamiento con un punto de cota cero (0), en cuyo caso el levantamiento es planialtimétrico, para poder determinar la línea de pleamar de conformidad con las leyes y normas que rigen al respecto.

**Artículo 96. Afectaciones de derecho.** Cuando el o los inmuebles objeto del acto están afectados o se pretendan afectar por derechos o servidumbres, se efectúan las operaciones necesarias para identificarlos, posicionarlos y dimensionarlos. Cuando se carece de elementos materiales para su replanteo, se procede a ubicarlos conforme a los antecedentes de este, dejando constancia de tal situación en la documentación del acto.

**Artículo 97. Afectaciones de hecho.** Si en el o los inmuebles objeto del acto existen situaciones de hecho aptas para generar algún derecho o servidumbre conforme a la legislación vigente, los elementos materiales y signos existentes deben ser identificados, posicionados y dimensionados. Si se trata de conductos subterráneos se determina la profundidad media a la que se encuentre.

**Párrafo.** Cuando parte del inmueble está ocupado por terceros, se procede a levantar del perímetro aproximado de la ocupación e identificar, cuando fuera posible, al ocupante, presentando los datos en el informe técnico.

**Artículo 98. Colindancias.** El agrimensor debe identificar las colindancias del inmueble, ya sea por la investigación que al respecto realiza en los organismos correspondientes, y por las informaciones que recaba en el terreno, debiendo consignar en la documentación del acto la fuente. Asimismo, en sus operaciones de campo, debe identificar y posicionar los cambios de colindancias.

**Artículo 99. Construcciones.** Las construcciones y edificaciones existentes en el inmueble deben ser identificadas, posicionadas y dimensionadas. No se consideran construcciones a los fines del presente reglamento:

- a) Las superficies cubiertas aisladas inferiores a cinco (5) metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- b) Los aleros, balcones y salientes en altura inferiores a 0.60 metros (m).
- c) Las construcciones precarias o en ruinas sin valor, considerándose tales, aquellas que carecen de elementos estructurales y cubiertas sólidas estables o capaces de brindar seguridad a las personas o sus cosas.
- d) Las construcciones que sirvan con exclusividad a instalaciones especiales y no permitan otros usos, tales como cubiertas de máquinas, etc.

**Artículo 100. Instalaciones especiales.** Las instalaciones especiales existentes en el inmueble deben ser identificadas, posicionadas y dimensionadas. Se consideran instalaciones especiales a todas aquellas obras incorporadas al terreno con el fin de prestar un servicio a las personas o sus cosas tales como piscinas, sitios de parqueo, depósitos de fluidos, silos, galpones, cobertizos, sistemas de riego, estructuras para

invernaderos, etc., quedando excluidas todas aquellas instalaciones correspondientes a la infraestructura de servicios de la propiedad.

**Párrafo.** Tanto el posicionamiento como el dimensionamiento se efectúan por mediciones en el terreno; en caso de que, por las características de las instalaciones, no puedan ser adecuadamente medidas, se emplean a tales fines los planos de obra si los hubiere o los datos aportados por los propietarios, dejando debida constancia del origen de estos en la documentación del acto.

**Artículo 101. Otras accesiones.** Las accesiones incorporadas al inmueble no contempladas en los artículos anteriores deben ser identificadas, posicionadas y dimensionadas. Las mismas pueden ser levantadas con el uso de métodos compatibles con las precisiones cartográficas en la escala de representación, considerando que su documentación se efectúa a los fines de publicidad.

#### **CAPÍTULO IV. DE LA UBICACIÓN Y ORIENTACIÓN DE LAS PARCELAS**

**Artículo 102. Ubicación.** La ubicación de las parcelas debe estar fundada en el estudio de títulos y antecedentes con apreciación de los hechos existentes. Cuando existan antecedentes de actos de levantamiento parcelario, ya sea de la misma parcela, de la mayor superficie de la que formara parte o de parcelas colindantes, se pueden tomar como referencia para la ubicación del punto de arranque y un rumbo de partida, siempre que sea factible identificar inequívocamente hitos, linderos u otros elementos documentados en dichos actos. El criterio empleado en la ubicación debe quedar claramente especificado en la documentación.

**Párrafo.** En parcelas georreferenciadas la ubicación está representada por las coordenadas proyectivas generales de los vértices parcelarios.

**Artículo 103. Relacionamiento.** La situación geográfica relativa en el entorno territorial al que pertenece la parcela queda definida por su vinculación geométrica con vías de comunicación u otros objetos que permiten una rápida localización en el terreno. El relacionamiento se realiza por alguno de los procedimientos siguientes:

a) Distancias a esquina de manzanas o a parcelas vecinas cuando no pueda definirse con precisión la esquina en zonas urbanas.

b) Distancias a cruces de vías de comunicación (calles, caminos, vías ferroviarias, etc.) o quiebres notorios de las mismas y vinculación geométrica con el cruce si la parcela no tiene frente a alguna de las vías de comunicación utilizadas en el relacionamiento.

**Párrafo I.** Cuando se relacione la parcela con vías de comunicación, debe tomarse el ancho real de las mismas. Cuando por carencia de materialización de los límites o imprecisión en los mismos no es posible una adecuada vinculación geométrica, se deja debida constancia de tal situación y se consigna la distancia al eje presunto de la vía de comunicación. En las parcelas rurales debe identificarse el itinerario de acceso a las mismas, con referencia preferentemente a localidades cercanas, consignando las distancias aproximadas.

**Párrafo II.** Los elementos del relacionamiento se incorporan en los planos generales de las urbanizaciones parcelarias, subdivisiones, así como cualquier operación en la que resulten aperturas de calles o amanzanamiento.

**Artículo 104. Orientación.** En todo acto de levantamiento parcelario la orientación de las parcelas respecto del norte geográfico surge de la georreferenciación de estas.

**Artículo 105. Georreferenciación.** Se denomina georreferenciación al conjunto de operaciones técnicas destinadas a vincular de manera biunívoca, un punto cualquiera de la superficie terrestre con un marco de referencia convencional. Las parcelas objeto de actos de levantamiento parcelario deben ser georreferenciadas.

**Párrafo I.** Para los fines de este reglamento, el sistema tridimensional de referencia de coordenadas geocéntricas cartesianas XYZ es el materializado por la Red de Estaciones Permanentes (REP) de la Jurisdicción Inmobiliaria, en la versión que adopte del marco de referencia terrestre internacional (International Terrestrial Reference Frame, ITRF) y se establece la época de referencia vigente del cálculo de las coordenadas de referencia de cada una de las estaciones de referencia de operación continua (CORS) de dicha red, mediante una disposición técnica.

**Párrafo II.** Una parcela está georreferenciada luego de realizar un levantamiento topográfico en campo y a partir de los datos resultantes del mismo se calculan todas las coordenadas proyectivas generales de cada uno de sus vértices. La vinculación al sistema de referencia puede hacerse por procedimientos directos o indirectos,

quedando a criterio del profesional actuante la elección de uno u otro, siempre que se cumplan con las tolerancias admisibles fijadas al respecto en este reglamento

**Párrafo III.** A los fines de presentar un trabajo de mensura utilizando una estación de referencia de operación continua (CORS) privada, esta debe ser previamente vinculada a la Red de Estaciones Permanentes (REP) de la Jurisdicción Inmobiliaria, definidas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales para tales fines.

**Párrafo IV.** Las coordenadas proyectivas se calculan en el sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica “Universal Transverse Mercator” (UTM), zona 19 Q hemisferio norte; o en el que en un futuro adopte la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo V.** La determinación directa de las coordenadas georreferenciadas se realiza con receptores “Global Navigation Satellite System” (GNSS), que garanticen no superar la indeterminación planimétrica permitida por este reglamento.

**Párrafo VI.** La determinación indirecta de las coordenadas proyectivas se realiza vinculando geoméricamente, por procedimientos topográficos o geodésicos tradicionales, el punto a georreferenciar con otros previamente georreferenciados por procedimientos directos y de los cuales se han calculado las coordenadas proyectivas. No se admite la vinculación a puntos que no han sido georreferenciados directamente.

**Párrafo VII.** De toda georreferenciación deben depositarse los datos crudos acorde a la metodología utilizada, cumpliendo con los requerimientos definidos por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Artículo 106. Monumentación de puntos georreferenciados.** Cuando se utilicen en el levantamiento parcelario puntos georreferenciados (PG) estos deben ser monumentados y materializados adecuadamente, de manera tal que se asegure su permanencia y correcta ubicación, acorde a lo dispuesto por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Artículo 107. Georreferenciación de puntos georeferenciados (PG).** Mediante la georreferenciación directa se determinan las coordenadas geodésicas de los puntos

georeferenciados (PG) en el sistema de referencia adoptado por la Jurisdicción Inmobiliaria.

**Párrafo I.** Los puntos georeferenciados (PG) deben ser visibles entre sí y estar a una distancia no menor de cincuenta (50) metros.

**Párrafo II.** El nombre de los puntos georeferenciados (PG) debe tener cuatro (4) caracteres alfabéticos, numéricos o alfanuméricos.

**Párrafo III.** Los reportes de los puntos georeferenciados (PG) deben ser depositados de forma digital por ante las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, debiendo cumplir con los requerimientos definidos por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo IV.** De los puntos georeferenciados (PG) deben depositarse los datos crudos acorde a la metodología utilizada, cumpliendo con los requerimientos definidos por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

## CAPÍTULO V. DE LA DETERMINACIÓN DE LOS LÍMITES

**Artículo 108. Límites de derecho.** La determinación de los límites se fundamenta en el estudio de títulos y antecedentes con apreciación de los hechos existentes. En caso de antecedentes de actos de levantamiento parcelario, ya sea de la misma parcela, de la mayor superficie de la que formara parte o de parcelas colindantes, se pueden tomar como referencia para la ubicación, siempre que sea factible identificar inequívocamente hitos, linderos materiales u otros elementos documentados en dichos actos. El criterio empleado para la determinación de los límites debe quedar claramente especificado en la documentación del acto.

**Párrafo I.** El límite con cursos de agua se establece de conformidad con la legislación vigente en la materia; a falta de un criterio específico, se procede a determinarlo en base a la línea de vestigios de las crecientes medias ordinarias. El límite con el mar es coincidente con el límite terrestre de la zona marítima, determinado a partir de la línea a que asciende la pleamar ordinaria; cuando ésta no pueda ser determinada en base a puntos altimétricos, se procede a determinarla en base a los vestigios.

**Párrafo II.** Una vez definido el límite de derecho, debe identificarse cómo está materializado, o en su defecto relacionarlo con los límites de hecho o posesorios si existen, indicando en tal caso si hay ocupación de terceros y dimensionando las mismas.

**Párrafo III.** En los casos que se presente superposición de linderos, esto debe solucionarse de acuerdo con el título sobre superposiciones previsto en este reglamento.

**Artículo 109. Colocación de hitos.** Los hitos cumplen la función de publicitar materialmente en el terreno los límites parcelarios. El agrimensor debe colocar o identificar hitos en los vértices de las parcelas resultantes del acto, conforme se indica en este artículo, en presencia de todos los propietarios, ocupantes, testigos y colindantes que han asistido al acto, pero no puede remover los hitos que encuentra, aunque estén mal colocados. En todos los casos da cuenta de lo hallado y actuado en el acta de hitos y mensura.

**Párrafo I.** Además, cuando el límite no estuviere materializado, debe colocar hitos:

- a) En terreno llano u ondulado, aproximadamente en la mitad de las líneas límites de parcelas, que tengan una longitud comprendida entre mil y dos mil metros.
- b) Cuando la longitud del lado es superior a los dos mil metros, se distribuyen homogéneamente a lo largo del límite, no debiendo sobrepasar los mil metros la distancia entre hitos.
- c) En terrenos accidentados y montañosos, en los lugares dominantes de las líneas límites de parcela, de manera que la línea pueda ubicarse correctamente con los puntos anterior y posterior pertenecientes a ella.
- d) En todos los casos, debe tomarse la distancia progresiva correspondiente a su origen en el vértice anterior y en el sentido de la designación de los vértices.

**Párrafo II.** Cuando el vértice de parcela coincide con un objeto material, si éste ofrece condiciones de perdurabilidad y seguridad a los efectos de la publicidad del límite, se lo toma como hito y se lo señala debidamente; de ser posible, se marca el vértice con un clavo u otro elemento apto para su identificación. En tales casos, debe constar en la documentación del acto tal situación.

**Párrafo III.** Cuando se definen polígonos para ser integrados al dominio público, sólo es obligatoria la colocación de hitos en los límites con el dominio privado.

**Párrafo IV.** Cuando se definen polígonos para ser integrados o unidos con otros, sólo es obligatorio el amojonamiento de los vértices del polígono límite de la parcela resultante.

**Párrafo V.** Cuando por las condiciones del terreno u otras causas es imposible la colocación de algún hito, se documenta la situación, y se colocan hitos sobre las líneas límites de forma tal que éstas quedan materializadas en el terreno y se consignan las distancias respecto del vértice no monumentado.

**Párrafo VI.** En las urbanizaciones es obligatorio colocar hitos especiales en todas las esquinas de manzanas, los mismos deben sobrepasar razonablemente el nivel previsto para la acera.

**Párrafo VII.** Cuando en un límite exista un cambio de colindancia debe colocarse un hito donde inicie el cambio.

**Artículo 110. Tipología de hitos oficiales.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales determina por Disposición Normativa las características y dimensiones que deben tener los hitos a utilizar y sus diferentes tipos según la tarea a desarrollar, las condiciones edafológicas y los ámbitos geográficos de aplicación.

**Párrafo.** En todos los casos, incluso mientras se reglamente la utilización de hitos oficiales, la forma, diseño y materiales a emplear en la elaboración de mojones, deben garantizar su estabilidad, reconocimiento y durabilidad.

## **CAPÍTULO VI. DE LA DETERMINACIÓN DEL POLÍGONO LÍMITE**

**Artículo 111. Cálculos.** Las medidas obtenidas en el terreno son debidamente compensadas por métodos topográficos o geodésicos, según sea la extensión del terreno y las exigencias de precisión que corresponden a la misma. El proceso de cálculo puede realizarse mediante la utilización de un programa informático específico o con el método que el agrimensor considere conveniente. El agrimensor es responsable por la exactitud de los cálculos realizados, no pudiendo eximirse de la misma aduciendo funcionamiento deficiente de los instrumentos tecnológicos que utilice.

**Artículo 112. Coordenadas de los vértices de parcela.** Como resultado del proceso de compensación y cálculos, todos los vértices de las parcelas involucradas en el acto deben tener calculadas sus respectivas coordenadas proyectivas generales en el sistema Universal Transverso Mercator (UTM) zona 19 Q hemisferio norte o el que en un futuro determine la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo.** Las coordenadas deben expresarse en metros con dos decimales.

**Artículo 113. Proyección.** A los fines del presente reglamento, el sistema de referencia es el materializado por la red de estaciones permanentes de la Jurisdicción Inmobiliaria y la proyección a emplear es la Universal Transverso Mercator (UTM) zona 19 Q hemisferio norte.

**Artículo 114. Dimensionamiento de las parcelas.** Todas las parcelas resultantes del acto deben ser debidamente dimensionadas, para lo que se determinan la totalidad de las medidas lineales, rumbos, superficie y coordenadas proyectivas.

**Párrafo I.** Las medidas lineales se expresan en metros con dos decimales, así como las superficiales en metros cuadrados y las medidas de rumbos en grados sexagesimales y minutos.

**Párrafo II.** Las medidas definitivas que se transcriben a la documentación del acto son las resultantes de la compensación de las mediciones realizadas, por lo que no son admisibles errores de cierre que no provengan del proceso de redondeo.

**Artículo 115. Discrepancia entre elementos definatorios de la parcela.** En caso de discrepancias entre los elementos definatorios de la parcela, se analizan de manera conjunta los linderos materiales consignados como tales en la documentación del acto de levantamiento parcelario, las dimensiones de la parcela reproducidas de las coordenadas planas y los hitos existentes.

## CAPÍTULO VII. DE LAS TOLERANCIAS

**Artículo 116. Definición.** A los fines del presente reglamento se entiende por tolerancia de la mensura al máximo de error admisible para una medición respecto del mismo inmueble. En general, se expresa como indeterminación planimétrica de un punto.

**Artículo 117. Vértices de parcela.** La indeterminación planimétrica de las coordenadas de cada uno de los vértices levantados de la parcela no puede superar los valores siguientes:

1. Diez centímetros (10 cm) en parcelas ubicadas en la zona urbana, suburbana y Turística.
2. Veinte centímetros (20 cm) en parcelas ubicadas en la zona rural.

**Artículo 118. Tolerancia para georreferenciación directa de los puntos georreferenciados (PG).** La indeterminación planimétrica de los puntos georreferenciados (PG) no puede superar los cinco centímetros (5 cm).

**Artículo 119. Detalles.** La indeterminación planimétrica de los detalles es la siguiente:

1. Los de significación jurídica y geométrica son iguales a las establecidas para los vértices de parcela, según este reglamento.
2. Los de significación económica y física se determinan planimétricamente y se hacen representar en el plano.

## CAPÍTULO VIII. DE LA DOCUMENTACIÓN DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO

**Artículo 120. Acta de hitos y mensura.** El acta de hitos y mensura constituye un documento declarativo de los hechos realizados por el agrimensor y los aspectos que han sido encontrados en campo durante la ejecución del acto de levantamiento parcelario. El acta debe contener:

- a) Naturaleza del acto y su objeto, y número de expediente.
- b) Identificación catastral y ubicación del o los inmuebles origen.
- c) Identificación del agrimensor actuante, de los auxiliares y sus respectivas funciones, de los propietarios, de los ocupantes, de los colindantes y demás interesados presentes en el acto. En todos los casos la identificación se hace con los nombres de las personas y los números de las respectivas cédulas de identidad y electoral o pasaporte si son extranjeros.
- d) Especificar acerca del cumplimiento con la publicidad requerida para el acto de levantamiento parcelario y de los medios empleados para la misma.
- e) Declaración de la realización del estudio de títulos y antecedentes.
- f) Declaración sobre la confirmación de la posesión y de los aspectos relacionados a la misma.
- g) Fecha de iniciación de las tareas de campo y de la colocación de hitos.
- h) Protestas, objeciones o conformidades formuladas.
- j) Referencia a los hitos encontrados.
- k) Características y ubicación de los hitos colocados.
- l) Breve descripción física del inmueble y su entorno, con indicación genérica de las mejoras, y la forma en que están materializados los límites de hecho.
- m) Situaciones de hecho de derecho detectadas en el proceso.
- n) Firma del agrimensor o agrimensores autorizados, en todas sus hojas.

**Párrafo.** En el acta de hitos y mensura no se hacen apreciaciones subjetivas por parte del agrimensor; se redacta en original y se extienden tantas copias como interesados las

soliciten, las cuales son firmadas por el agrimensor en su calidad de oficial público y auxiliar de justicia, quien debe dejar constancia en el original del número de copias extendidas y la fecha de estas. Todas las raspaduras, enmiendas y tachaduras deben ser salvadas de puño y letra por el agrimensor.

**Artículo 121. Carta de conformidad.** En la carta de conformidad, el o los propietarios o reclamantes dan su conformidad con los trabajos realizados por el agrimensor, debiendo hacerse constar los datos del inmueble objeto de los trabajos, la naturaleza del acto, número de expediente, las generales del propietario(s) o reclamante(s), la(s) designación(es) catastral(es) temporal(es) de los inmuebles resultantes con sus respectivas superficies y, en el caso de tratarse de un régimen de condominio, debe identificarse el nombre del condominio y las unidades funcionales resultantes. Debe estar firmada por todos los solicitantes del trabajo. En caso de representación, el representante da la conformidad en nombre de los propietarios o reclamantes, y así debe constar en la documentación.

**Artículo 122. Informe técnico.** El informe técnico contiene una reseña objetiva de lo actuado por el agrimensor en el campo y gabinete, de los estudios de títulos y antecedentes realizados y las conclusiones de los mismos, del criterio empleado en la ubicación de los derechos, de la identificación de los límites y ocupaciones, de la metodología e instrumental empleados en las mediciones, de las situaciones encontradas en el terreno y cualquier otra circunstancia que, a criterio del agrimensor, sirva para una mejor comprensión de la operación ejecutada.

**Párrafo.** En caso de detectarse superposiciones este informe debe incluir la identificación de los inmuebles y las partes involucradas, y su relación, los aspectos técnicos del origen del o los inmuebles involucrados, las conclusiones relacionadas con el tipo y magnitud las superposiciones, planos ilustrativos con coordenadas que reflejen los inmuebles y superposiciones detectadas, y así como cualquier otra información que el agrimensor considere pertinente para la comprobación de sus planteamientos.

**Artículo 123. Coordenadas.** Por cada parcela resultante del acto, se agregan al expediente las coordenadas planas proyectivas generales, de todos los vértices del polígono límite de derecho. Las coordenadas son incorporadas al expediente en soporte digital, en el formato definido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Artículo 124. Documentación complementaria.** A la documentación prevista en el presente capítulo, el profesional actuante puede agregar toda aquella documentación que crea conveniente para una mejor comprensión del acto ejecutado.

**Artículo 125. Soportes.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede implementar la recepción de los documentos en soportes digital en reemplazo del soporte papel, siempre que se garantice la procedencia y la confiabilidad de los datos, así como la legalidad de los documentos, su integridad y la calidad e identidad de la o de las personas que los someten, cumpliendo con las normativas vigentes en la materia.

## **CAPÍTULO IX. DEL PLANO DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO**

**Artículo 126. Generalidades.** Los planos del acto de levantamiento parcelario son los documentos principales del mismo, y comprenden: el plano general del levantamiento y el plano individual por parcela. A los efectos de su aprobación técnica, el agrimensor debe presentar los originales del plano general y de los planos individuales, entendiéndose por tales a la primera copia inalterable, la cual debe llevar la firma del agrimensor y del funcionario que lo aprueba técnicamente.

**Párrafo.** Las coordenadas proyectivas y las medidas lineales que se consignan en los planos se expresan en cifras en el sistema métrico decimal, y los rumbos en grados sexagesimales.

**Artículo 127. Soportes y formatos.** Los planos se confeccionan en soportes físicos o digital. Las reproducciones que se presentan para su control y aprobación son siempre de forma que aseguren su perdurabilidad e inalterabilidad.

**Párrafo I.** En caso de confeccionarse en soporte físico, debe hacerse de forma que permita su reproducción en soportes digitales.

**Párrafo II.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales define los aspectos formales de los planos y documentación de actos de levantamiento parcelario. En función de esta facultad establece los materiales utilizables de acuerdo con las disponibilidades del

mercado y el formato final de las láminas conforme a normas y estándares internacionales aplicables.

**Artículo 128. Proyección y orientación.** Para la representación gráfica tanto de las parcelas como de la realidad territorial, se utiliza la proyección Universal Transverso Mercator (UTM) zona 19 Q hemisferio norte o la que en un futuro determine La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo.** Los gráficos del plano son orientados respecto del norte de cuadrícula de la proyección; el eje de las abscisas del plano y sus márgenes laterales son paralelos a las abscisas del sistema de proyección, quedando el norte en la parte superior del marco o encuadre general del plano.

**Artículo 129. Simbología.** Todos los detalles que se representan en el plano se hacen a través de signos cartográficos convencionales.

**Párrafo.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede modificar o ampliar los signos a utilizar. Supletoriamente se utilizan los adoptados por las instituciones cartográficas y geográficas del país, con las correspondientes adaptaciones a la escala empleada.

**Artículo 130. Carátula.** Todos los planos llevan en su extremo inferior derecho una carátula o portada identificadora del trabajo. En la carátula se deben consignar, entre otros, los siguientes datos:

- a) Tipo de plano y naturaleza del trabajo.
- b) Designación catastral temporal y definitiva, tanto del inmueble de origen como del o los inmuebles resultantes.
- c) Datos de ubicación geográfica del inmueble.
- d) Nombre del profesional habilitado, número de colegiatura del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) y su firma.
- e) Fecha de la aprobación técnica y firma del Director Regional de Mensuras Catastrales responsable.

**Párrafo.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales determina las dimensiones y el diseño de la carátula.

**Artículo 131. Signo indicativo del meridiano.** En los planos resultantes de los trabajos de mensura se coloca el signo indicativo de la posición de la meridiana paralela al marco vertical de dicho plano

**Párrafo.** En los planos de división para constitución de condominio se permite colocar la posición de la meridiana con una orientación distinta a la paralela al marco vertical, siempre que garantice la correcta orientación de los sectores identificados respecto al norte geográfico.

**Artículo 132. Escalas.** Todas las representaciones gráficas se dibujan a escala, las que son expresamente consignadas en cada representación que integre el plano, y pueden ser expresadas mediante simbología de escalas gráficas o mediante razón matemática relacionando la unidad con los números: 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50 y 75 seguidos de ceros, y son expresadas en términos de razón.

**Artículo 133. Plano individual.** El plano individual es el que comprende una sola parcela de las resultantes del acto de levantamiento parcelario. En el mismo se representa gráficamente a la parcela conforme a las disposiciones siguientes:

- a) Los lados del polígono límite se representan en forma completa. Si tuviera lados con grandes diferencias de longitud, se podrá recurrir a la representación por detalles, en escala mayor, de los elementos que no resultan claros en la escala general.
- b) Los vértices son designados en números arábigos, consecutivos y en sentido horario, con la estación No.1 ubicada en el vértice más noroeste de la parcela.
- c) La magnitud de los lados y rumbos se incorpora al plano en una planilla.
- d) Para la representación de los lados y vértices del polígono límite de la parcela y cualquier otro elemento deben utilizarse los signos cartográficos.

e) Deben consignarse todas las colindancias. Cuando se trate de propiedad privada se identifican los inmuebles con su designación catastral y el nombre de los propietarios, en caso de terrenos no registrados se consigna el nombre de sus ocupantes. Cuando la colindancia sea dominio público, se consigna el nombre que le corresponda.

f) Se consigna las dimensiones de las vías de acceso y las vías con las que colinda; si el acceso se realiza por una servidumbre de paso deben consignarse sus dimensiones, la o las parcelas afectadas y la distancia a la vía de dominio público más cercana.

g) Los detalles de significación jurídica, geométrico-catastral y económica que existen dentro de la parcela deben ser relacionados geoméricamente con el polígono límite de la parcela, preferentemente por el método de distancias normales al lado más cercano y distancias progresivas sobre dicho lado.

h) Las edificaciones deben graficarse y acotarse su perímetro y relacionarse planimétricamente con el polígono límite de parcela.

i) Los hitos u otros elementos que materializan los vértices y límites de la parcela deben ser representados con los signos pertinentes, indicando los espesores si corresponde y la longitud de cada materialización a través de la distancia progresiva a uno de los vértices. Si en el mismo sector hubiese distintas materializaciones se consigna la materialización dominante, igual criterio se sigue en el caso de muros con distintos anchos en altura. Asimismo, cuando se coloquen hitos fuera de vértices se los grafica con la correspondiente distancia progresiva al hito anterior.

j) Cuando dentro de la parcela hay ocupaciones de terceros, se grafica el polígono de ocupación y se consigna la superficie ocupada. En tal caso se agrega una leyenda que indique el carácter de la ocupación. Igual criterio se sigue con las porciones de parcelas discutidas por dos o más personas.

**Párrafo I.** En el plano individual se incorpora una planilla de coordenadas de los vértices de la parcela, superficie y época de referencia vigente para la georreferenciación establecida por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, así como la planilla con los puntos georreferenciados y su vinculación a la red geodésica de la Jurisdicción Inmobiliaria.

**Párrafo II.** Cuando razones de claridad lo justifican, se agregan las leyendas aclaratorias que sean necesarias para una mejor comprensión del plano.

**Artículo 134. Plano general.** El plano general es el que comprende todas las parcelas involucradas en el acto de levantamiento parcelario. El mismo debe contener:

a) Gráfico de ubicación, donde consta la ubicación de las parcelas involucradas con respecto de otras propiedades y del entorno geográfico al que pertenecen. El gráfico, dibujado a escala, debe dar seguridad en lo referente a la posición relativa de la o las parcelas dentro del conjunto, permitiendo individualizarla en el terreno, a tal efecto, debe constar gráfica y numéricamente el relacionamiento ejecutado. Deben incluirse:

1) Los detalles geográficos del entorno del inmueble con la simbología. Se consignan los nombres de las vías de comunicación existentes, así como de aquellos accidentes geográficos característicos.

2) Se indican con los símbolos correspondientes la materialización existente a las que se refieren las medidas del relacionamiento y que permiten una correcta ubicación de las parcelas con relación a hechos físicos.

3) En la zona rural, se grafica a escala adecuada el entorno geográfico de la parcela, debiendo constar en el mismo el itinerario de acceso a la misma. Deben consignarse las distancias que permitan vincular el inmueble, a través de vías de comunicación, con localidades o lugares destacados de localización inequívoca.

4) En zona urbana, el entorno geográfico abarca la totalidad de la manzana y las calles perimetrales, con sus nombres y todo otro elemento que, a criterio del agrimensor, haga inequívoca la ubicación de la parcela, en particular las distancias a las esquinas y el ancho oficial y según medición de las calles laterales y frente a la parcela, explicitando gráficamente la materialización de los deslindes donde se determinaron las medidas.

b) Representación de las parcelas: La totalidad de las parcelas del acto se representan en conjunto y vinculadas geométricamente si no son colindantes. El polígono límite de cada parcela debe representarse gráficamente según las mismas disposiciones que se establecen para el plano individual, a excepción de las magnitudes y la superficie de cada parcela, las que serán colocadas sobre los lados correspondientes o en tablas.

c) En el caso de urbanizaciones o subdivisiones numerosas, sólo es exigible la designación de los vértices del perímetro de la parcela o parcelas originarias y de las manzanas.

d) En casos especiales, en que la magnitud y cantidad de detalles a representar lo justifiquen, puede descomponerse el plano en diferentes láminas, debiendo las mismas estar relacionadas a través de una cuadrícula básica. Debe confeccionarse, además, en la primera lámina, un croquis demostrativo de la ubicación relativa de las hojas.

e) Los puntos georreferenciados directamente son representados con el símbolo que corresponda a su materialización, si la tuviere, y las iniciales P. G. al lado.

f) En caso de refundiciones se agrega la representación gráfica del conjunto de las parcelas a integrarse, donde conste la posición relativa de las mismas, sus superficies y designaciones catastrales.

**Párrafo.** En el plano general se incorpora un registro de superficies donde consta la superficie de cada parcela, así como la planilla con los puntos georreferenciados y su vinculación a la red geodésica de la Jurisdicción Inmobiliaria. Cuando razones de claridad lo justifican, se agregan las leyendas aclaratorias que sean necesarias para una mejor comprensión del plano.

**Artículo 135. Representación en detalles.** Cuando se recurre a la representación en detalles, debe quedar claramente especificado a qué sector de la parcela se refiere el mismo, ya sea a través de referencias recíprocas entre el sector a detallar y la representación detallada a mayor escala, o identificando el vértice o vértices que se detallan. Cuando medien razones de claridad, los detalles pueden representarse fuera de escala, en cuyo caso debe aclararse debidamente tal circunstancia.

**Artículo 136. Designación catastral.** La designación catastral es responsabilidad de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, debiendo incorporarse al plano en el momento de su aprobación. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales reglamenta las formas y modos para dar cumplimiento a este requisito.

**Párrafo.** La designación catastral definitiva en todos los casos es exclusiva para cada inmueble. En ningún caso debe utilizarse una designación catastral ya utilizada, aunque haya sido anulada o cancelada, o haya desaparecido por efecto de una nueva designación catastral, o por decisión judicial.

**Artículo 137. Duplicidad designación catastral.** En caso de duplicidad de designación catastral se procede como sigue:

a) Todo inmueble afectado por la duplicidad de designación catastral según el sistema anterior a la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, puede ser sometido a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para fines de actualización de la mensura conforme a la normativa vigente.

b) Todo inmueble al que erróneamente se le haya asignado una designación catastral ya utilizada, generando una duplicidad de designación catastral posicional, se somete a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales como una corrección de error material.

**Párrafo I.** Recibido el expediente y comprobada la duplicidad, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales procede a tomar las medidas correspondientes a fin de eliminar la misma y emitir una nueva designación catastral cuando corresponda, sin perjuicio de que todo afectado pudiere apoderar a la jurisdicción competente para los fines que estimare procedentes en derecho.

**Párrafo II.** La Dirección Regional de Mensura Catastrales comunica la situación al Registro de Títulos competente, a los fines de lugar.

**Artículo 138. Planilla de superficies.** La o las superficies de las distintas parcelas que resulten del acto, deben ser incorporadas a una planilla que integrara el plano. La planilla de superficies del plano general tiene los siguientes elementos:

a) Superficie total según la mensura y según títulos del polígono límite de la parcela. A tal efecto se considera como superficie según título a la expresada en él o los instrumentos que amparan el derecho de propiedad, y superficie según la mensura es la superficie plana topográfica que resulte del acto de levantamiento parcelario para la totalidad de la parcela.

b) En el caso de mensura para saneamiento, sólo se consigna la superficie resultante de esos trabajos.

c) Balance de superficies, el que resulta de la comparación entre ambas superficies, con determinación de la diferencia, pudiendo surgir:

1) Una diferencia en menos: cuándo la superficie según la mensura es inferior a la expresada en títulos.

2) Una diferencia en más: cuando la superficie según la mensura es mayor que la expresada en los títulos.

3) Diferencia nula: cuando ambas superficies son iguales.

4) Cuando no hay derechos registrados no se realiza el balance de superficies.

d) Superficie de cada una de las parcelas resultantes con su respectiva identificación, cuya suma debe ser igual a la superficie total según la mensura.

e) Se indica si se trata de parcelas con mejoras o libre de mejoras, y en el primer caso si se encuentra o no edificada, consignando en tal caso la superficie cubierta total de cada una, entendiendo por tal, a la sumatoria de las superficies cubiertas correspondiente a cada planta que integre la edificación.

f) Cuando existen ocupaciones de terceros, se indica en cada parcela afectada la superficie libre y la superficie ocupada.

g) Los polígonos destinados a calle no llevan designación catastral y se especifica la condición de estos, estableciendo su superficie en la planilla.

h) Cuando existen afectaciones que recaigan sobre el inmueble, se deja constancia de tal situación en cada parcela afectada, indicando la superficie de la afectación si ésta es parcial.

**Párrafo.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales define los aspectos formales de los planos, la planilla de superficies para el plano individual y para el plano general.

## TÍTULO V. DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO EN PARTICULAR

### CAPÍTULO I. DE LA MENSURA PARA SANEAMIENTO

**Artículo 139. De la mensura para saneamiento.** Mensura para saneamiento es el acto de levantamiento parcelario por el cual se individualiza, ubica y determina el inmueble sobre el que se reclama un derecho de propiedad a registrar por primera vez.

**Párrafo I.** Para la solicitud de autorización de un proceso de mensura para saneamiento, el agrimensor contratista debe realizar un estudio de títulos y antecedentes y una investigación que le permita determinar si el terreno puede ser objeto de un saneamiento. A los fines de dar cumplimiento a este requerimiento el agrimensor debe anexar a la solicitud de mensura:

- a) Un informe explicativo y detallado de su investigación, haciendo énfasis en los documentos y planos consultados y el análisis mediante el cual ha determinado y concluido que procede el saneamiento, porque esa porción de terreno inequívocamente no corresponde a un inmueble registrado.
- b) Un mosaico en formato digital de las parcelas de la zona donde la porción de terreno objeto de mensura para saneamiento se encuentra localizada, haciendo todo lo profesionalmente posible para identificar un lindero físico o natural, el cual utilizará para la georreferenciación; debiendo el mosaico digital ser construido mediante la computación de rumbos y distancias de los planos históricos.

**Párrafo II.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales define las formalidades y contenido del informe explicativo a presentar.

**Artículo 140. Localización de posesión.** Acorde a la ley y normativa vigente, los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria no ordenan localización de posesiones.

**Párrafo I.** La localización de posesiones sustentadas en sentencias emitidas antes de la entrada en vigor la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005, se presentan como mensura para saneamiento.

**Párrafo II.** Cuando un terreno objeto de saneamiento es reclamado por distintas personas en porciones independiente, cada persona debe solicitar el saneamiento como un proceso independiente de la porción reclamada.

**Párrafo III.** Puede igualmente presentarse un saneamiento con diversas parcelas resultantes, cada una de ellas reclamada por distintas personas o por la misma persona, siempre que sean colindantes o estén en un mismo entorno geográfico y debiendo cumplir cada parcela individual con los requisitos técnicos y legales aplicables, y los definidos en este reglamento.

**Artículo 141. Publicidad de la mensura para saneamiento.** Una vez autorizado y previo a los trabajos de campo, el agrimensor autorizado, en su carácter de oficial público de la Jurisdicción Inmobiliaria, cita por escrito con acuse de recibo a los colindantes, ocupantes, reclamantes e interesados del inmueble a mensurar indicando fecha, hora y lugar del inicio de las operaciones de campo, pudiendo igualmente citarlos por acto de alguacil competente. Asimismo, puede emplear cualquiera de los recursos tecnológicos disponibles en materia de comunicaciones para lograr una adecuada publicidad de la mensura.

**Párrafo I.** El agrimensor autorizado debe poner especial énfasis en lograr la comparecencia al acto de los reclamantes, colindantes y ocupantes del inmueble, debiendo citarlos con por lo menos ocho (8) días francos de anticipación a la fecha de inicio de los trabajos de campo; la citación la hace directamente el agrimensor o, a requerimiento de este, puede realizarse por acto de alguacil competente, entregando un aviso de mensura donde indica fecha, hora y lugar de inicio de los trabajos. La inasistencia de estos no impide la ejecución del acto, siempre que hayan sido previamente citados.

**Párrafo II.** En caso de colindancia con dominio privado del Estado, la citación se realiza a la entidad u órgano correspondiente, cuyo representante ejerce la calidad de colindante. En caso de colindancia con el dominio público, se debe citar al organismo que ejerce la función de control sobre el mismo.

**Párrafo III.** En caso de que algunas de las partes se nieguen a recibir la comunicación, o a firmar el acuse de recibo, o no estuviere presente, o no se conociere el nombre o éste se niega a darlo, el agrimensor hace constar dicha situación en la copia de la comunicación, indicando dónde fue dejada.

**Párrafo IV.** En el caso de que exista una de las partes con domicilio desconocido se comunica siguiendo el procedimiento establecido para las notificaciones en el derecho común, siendo realizada por un alguacil competente.

**Párrafo V.** El aviso de mensura debe ser publicado en un periódico de circulación nacional y uno de circulación regional o local, cuando existiere, por lo menos ocho (8) días francos antes del inicio de los trabajos de campo. En dicha publicación debe indicarse la fecha, hora y lugar de inicio de los trabajos, los nombres y apellidos del o los reclamantes, nombres y apellidos del agrimensor autorizado y sus generales profesionales (número del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores - CODIA-, teléfono, dirección y correo electrónico profesional), número de expediente otorgado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y la dirección física de la porción objeto de los trabajos conforme a las previsiones siguientes:

- a) Nombre de la calle, número, sector, municipio y provincia en caso de inmuebles urbanos;
- b) Nombre de la carretera o camino donde se encuentra el inmueble, sector, sección o paraje, municipio, provincia y distancia a la localidad más cercana, en caso de inmuebles rurales.

**Párrafo VI.** El agrimensor autorizado debe por lo menos ocho (8) días francos antes del inicio de los trabajos de campo, depositar copias del aviso de mensura en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y en el Tribunal de Jurisdicción Original competentes, para que éstos le den publicidad general en sus respectivos ámbitos.

**Párrafo VII.** El agrimensor autorizado debe fijar un aviso en el terreno, el cual debe colocarse a partir de la autorización de los trabajos de mensura, antes de la realización de los trabajos y el cual debe permanecer hasta tanto haya concluido la etapa registral del proceso, con las características siguientes:

- a) Estar sobre el límite de la porción de parcela y visible desde la vía de acceso.
- b) Debe contener los siguientes datos: Número de expediente, nombres y apellidos del reclamante (s), nombres y apellidos del agrimensor, número del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores - CODIA-, teléfono y correo electrónico del agrimensor.

c) Contener la leyenda siguiente:

“AVISO: Este inmueble está siendo objeto de un proceso de mensura para saneamiento. Para cualquier información o reclamación dirigirse al Tribunal de Jurisdicción Original o a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes.”

**Párrafo VIII.** La forma, dimensiones y material del aviso son establecidas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo IX.** Toda la documentación que acredita la publicidad del acto debe ser archivada y custodiada por el agrimensor.

**Párrafo X.** En el acta de hitos y mensura levantada en el campo, el agrimensor debe indicar a quienes ha comunicado o notificado, cómo lo ha hecho y quién recibió la comunicación o notificación. Asimismo, debe dejar constancia si las personas a las que se le ha comunicado o notificado los trabajos han asistido por sí o por apoderados, en caso de negativa a firmar se hace constar en el acta indicando la razón de no hacerlo. Dicha acta, da fe del cumplimiento de las formalidades de comunicación previstas en el presente reglamento.

**Párrafo XI.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales reglamenta las formalidades y contenido de los avisos de mensura.

**Párrafo XII.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede definir otros medios que complementen estas medidas de publicidad.

**Artículo 142. Trabajo de campo y gabinete.** El agrimensor debe cumplir con todas las disposiciones previstas en el presente Reglamento con relación a los trabajos de campo y gabinete, y debe poner particular énfasis en identificar y levantar las posesiones, las que se destacan y miden con los mismos niveles de precisión que los exigidos para las parcelas. Se considera como falta grave la omisión de posesiones existentes dentro del inmueble objeto de mensuras.

**Artículo 143. Aprobación de planos definitivos de procesos de saneamientos anteriores a la entrada en vigencia de la ley núm. 108-05 de Registro inmobiliario.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales aprueba el plano definitivo del inmueble a ser registrado, según la sentencia de saneamiento.

**Párrafo I.** La solicitud de la aprobación de los planos definitivos puede ser solicitada por el beneficiario de la sentencia de saneamiento, o sus sucesores previamente realizada la determinación de herederos, o por causahabientes que hayan adquirido la totalidad de los derechos.

**Párrafo II.** En caso de que, siendo admisible la solicitud, se presentare algún inconveniente de índole técnico, este es resuelto por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. En caso de que dicha dificultad vinculare aspectos de derechos a registrar, puede rechazar el trabajo de mensuras o aprobar, si procediere técnicamente, remitiéndolo en dicho caso al Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente, informando de tal situación.

**Párrafo III.** Si hubiere diferencia entre el área de terreno especificada en la sentencia de saneamiento y el área de terreno resultante de la medición establecida en los planos definitivos, y esta se encuentra dentro del límite de las tolerancias, o son técnicamente admisibles, se aprueba el plano de mensuras por el área resultante, el cual se remite al Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente, a los fines correspondientes, informando de las situaciones detectadas.

**Párrafo IV.** En caso de que no sea técnicamente admisible la diferencia entre el área del inmueble especificada en la sentencia de saneamiento y la resultante de la medición establecida en los planos definitivos, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales rechaza el trabajo de mensura.

**Párrafo V.** En caso de que surgiere una limitación como consecuencia de áreas protegidas, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales aprueba o rechaza el trabajo de mensura, según corresponda, y en caso de aprobar le remite al Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente un informe indicando qué porción del inmueble está afectada por un área protegida, para que este adopte la decisión que correspondiere en derecho, en el marco de los pedimentos formulados por las partes, conforme al procedimiento de ejecución de sentencias.

**Párrafo VI.** Cuando por sentencia definitiva del saneamiento se hayan asignado extensiones superficiales a diferentes cotitulares, a fin de proceder a su registro, estos deben de ubicar, determinar e individualizar su porción de parcela. A tales efectos, ha de someterse la correspondiente solicitud con la sentencia de saneamiento anexa (debidamente certificada) y los planos correspondientes depositados en la Dirección

Regional de Mensuras Catastrales; órgano que procede a remitir dichos documentos al Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente, a los fines de lugar.

## CAPÍTULO II. DE LA ACTUALIZACIÓN DE LAS MENSURAS

**Artículo 144. Generalidades.** La actualización de mensura es un acto de levantamiento parcelario a fin de validar la subsistencia del estado parcelario del inmueble dentro de las tolerancias definidas, y proceder a su actualización.

**Párrafo I.** En caso de que el estado parcelario del inmueble no subsista dentro de las tolerancias definidas, el agrimensor autorizado debe de justificar técnica y jurídicamente estas diferencias en un informe técnico por escrito. En caso de ser aprobada, si la actualización de mensura puede afectar derechos de terceros, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe de remitirla al Tribunal de Jurisdicción Original competente a fin de evaluar los aspectos de derecho.

**Párrafo II.** La actualización de mensura puede ser utilizada para agregar en el plano detalles de significancia económica o jurídica, como las mejoras, servidumbres, entre otras. Cuando solo se persigue esto último, y se cuenta con una mensura georreferenciada vigente, el proceso puede realizarse tomando como base estos datos, debiendo el agrimensor autorizado verificar y dar fe de la subsistencia del estado parcelario. Si no subsiste el estado parcelario debe realizar el procedimiento que aplica para la actualización de este.

**Párrafo III.** No es necesario ejecutar una actualización de mensura en los casos que un profesional habilitado realice una modificación parcelaria, pues esta implica la revisión del estado parcelario del inmueble.

**Artículo 145. Subsistencia del estado parcelario.** Se considera subsistente el estado parcelario en los siguientes casos:

- a) Cuando se constata la plena vigencia del estado parcelario previamente constituido.
- b) Cuando existiendo distintos elementos físicos que materializan los límites del inmueble, éstos mantienen la misma ubicación que los consignados en la documentación por la que se constituyó el estado parcelario.

c) Cuando existiendo una ocupación de linderos, ésta no responde a una causa jurídica apta para modificar el estado parcelario; según circunstancia reflejada y graficada en la documentación del acto.

d) Cuando de la verificación surgen diferencias en las magnitudes que se encuentran dentro de las tolerancias admitidas por el presente Reglamento.

e) Cuando en virtud de disposiciones administrativas se han producido modificaciones en los datos literales o de toponimia referidos a la ubicación.

f) Cuando en virtud de actos de terceros, ajenos al titular de la parcela, se han producido modificaciones en las colindancias.

**Artículo 147. Vigencia del estado parcelario.** El estado parcelario de los inmuebles tiene una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la aprobación de los trabajos de mensura catastrales, pasados los cuales es necesaria la verificación de la subsistencia del estado parcelario.

**Artículo 148. Identificación de mejoras.** Cuando se pretenda identificar mejoras dentro de un inmueble registrado, se procede como si se tratara de una actualización de la mensura.

**Artículo 149. Identificación de servidumbres y otras afectaciones.** Cuando se pretenda identificar servidumbres y otras afectaciones dentro de un inmueble registrado, se procede como si se tratara de una actualización de la mensura.

### **CAPÍTULO III. DEL DIAGNÓSTICO CATASTRAL**

**Artículo 150. Diagnóstico catastral.** El diagnóstico catastral es una evaluación mediante la cual la Dirección Regional de Mensuras Catastrales verifica la situación del inmueble dentro del Registro Gráfico Parcelario.

**Párrafo I.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales puede realizar un diagnóstico catastral de oficio o en el proceso de calificación de un trabajo de mensura presentado, cuando detecte alguna situación que lo amerite, o a solicitud de uno de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria dentro del curso de un proceso.

**Párrafo II.** Cuando el diagnóstico catastral haya sido ordenado de oficio debe ser comunicado al profesional actuante y al propietario.

**Artículo 151. Publicidad del diagnóstico catastral** El resultado del diagnóstico catastral es comunicado con acuse de recibo al profesional actuante o al órgano que lo solicita, quien lo debe comunicar a las partes interesadas.

**Párrafo.** En el caso que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales detecte alguna anomalía, lo comunica al Registro de Títulos a los fines de publicidad.

**Artículo 152. Revisión del diagnóstico catastral.** En caso de que una parte interesada no esté de acuerdo con el diagnóstico catastral, puede solicitar su revisión por ante la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, dentro de un plazo de quince (15) días contados a partir de su comunicación. Esto solo aplica a los diagnósticos catastrales realizados de oficio por las direcciones regionales. El Dirección Nacional de Mensuras Catastrales tiene un plazo de sesenta (60) días para dar respuesta a dicha solicitud.

#### **CAPÍTULO IV. DE LAS MODIFICACIONES PARCELARIAS**

**Artículo 153. Generalidades.** Los actos de levantamiento parcelario destinados a actualizar y modificar el estado parcelario de parcelas registradas se hacen por mensura de conformidad con lo dispuesto en el título anterior del presente reglamento.

**Párrafo I.** Las modificaciones parcelarias tienen por objeto crear nuevas parcelas a partir de las que están ya registradas. No se consideran modificaciones parcelarias los cambios de las colindancias o designación catastral, ni de las dimensiones de una parcela como resultado de un ajuste de las medidas originarias.

**Párrafo II.** Toda modificación parcelaria implica la revisión del estado parcelario del inmueble objeto de esta.

**Artículo 154. Subdivisión.** Se denomina subdivisión al acto de levantamiento parcelario por el cual se crean nuevas parcelas por división de una parcela registrada.

**Párrafo.** En la solicitud de subdivisión no se indica el número de parcelas resultantes, quedando este definido en la conformidad del o los propietarios con la tarea realizada, salvo los casos de subdivisiones ordenadas de oficio o en procesos judiciales.

**Artículo 155. Refundición.** Se denomina refundición al acto de levantamiento parcelario que tiene por fin la creación de una nueva parcela por integración de dos o más parcelas registradas. Para que proceda la refundición, las parcelas a unir deben ser colindantes entre sí.

**Artículo 156. Urbanización parcelaria.** Se denomina urbanización al acto de levantamiento parcelario que tiene por fin la creación de nuevas parcelas por división de una parcela registrada, con apertura de calles o caminos públicos, donde las parcelas resultantes cuenten con acceso a servicios públicos. En los casos de urbanizaciones es obligatorio adjuntar la documentación relativa al proyecto aprobado por el ayuntamiento correspondiente y por las autoridades competentes.

**Párrafo I.** En la solicitud de urbanización no se indica el número de parcelas resultantes, quedando este definido en la conformidad del o los propietarios.

**Párrafo II.** No se consideran como parcelas las superficies destinadas a calles o caminos.

**Párrafo III.** El registro de los títulos de las parcelas resultantes implica automáticamente el traspaso de las calles o caminos públicos, pasajes, avenidas, peatonales, espacios destinados a zonas verdes, entre otros, al dominio público.

**Párrafo IV.** No se admiten presentaciones parciales que dejen subsistentes el o los títulos originarios.

**Artículo 157. División para partición de inmueble.** Cuando se pretenda hacer cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos o copartícipes de un inmueble registrado, haciendo la partición en naturaleza de este, se debe ejecutar la división del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo.

**Párrafo I.** La división para partición puede resolverse mediante subdivisión, urbanización, división para la constitución de condominio o cualquier otra operación pertinente.

**Párrafo II.** En la partición litigiosa, la decisión del Juez o Tribunal que autorice a someter los trabajos reemplaza a la solicitud de autorización.

**Párrafo III.** No se requiere en la presentación de los trabajos la conformidad de los propietarios con los mismos, ya que esta debe darse en sede judicial.

**Párrafo IV.** La propiedad de los inmuebles sometidos a partición puede acreditarse a través de una certificación del estado jurídico del o los inmuebles, para aquellos casos que son realizados por decisión judicial.

**Párrafo V.** Según el tipo de trabajo que se realice, se consigna en el plano de la siguiente forma: subdivisión para partición, urbanización para partición o división para partición o la operación pertinente para partición.

**Párrafo VII.** El procedimiento y las exigencias técnicas y formales son los mismos que los establecidos en el presente reglamento para el trabajo de que se trate.

**Párrafo VIII.** Una vez aprobados los trabajos, se remiten al Tribunal de Jurisdicción Original competente los siguientes documentos: decisión que autoriza la presentación de los trabajos o solicitud de autorización, duplicados o extractos de los certificados de títulos o constancias anotadas presentados cuando aplique, oficio de aprobación de los trabajos y planos aprobados.

## **CAPÍTULO V. DE LAS AFECTACIONES PARCELARIAS**

**Artículo 158. Expropiación.** Cuando una parte de una parcela registrada es declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación, se debe separar la parte a expropiar mediante urbanización o subdivisión de la parcela originaria, y se deben cumplir todos los requisitos establecidos para la misma. La iniciación del trámite se hace a instancia del expropiante, una vez que haya pagado el justo precio, o del propietario del inmueble de que se trate.

**Artículo 159. Servidumbre.** Cuando sobre una parte determinada de una parcela registrada se pretenda constituir una servidumbre, se debe ubicar, dimensionar y posicionar la parte del inmueble que se afecta con la misma, consignándola en los planos resultantes. Esto se realiza a través de la actuación técnica que corresponda.

**Párrafo.** En caso de servidumbres que por sus características no puedan materialmente ser identificadas en el plano, se puede proceder a su inscripción directa en el Registro de Títulos correspondiente.

**Artículo 160. Derechos de aguas y minas.** Cuando sobre una parte determinada de una parcela registrada se pretendan constituir derechos y servidumbres previstos en las leyes de aguas y minas, se debe ubicar, dimensionar y posicionar la parte del inmueble que se afectará con la misma, consignándola en los planos resultantes. Esto se realiza a través de la actuación técnica que corresponda.

## **CAPÍTULO VI. DE LA DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

**Artículo 161. Definición.** Es el acto de levantamiento parcelario mediante el cual se ubica, determina e individualiza un inmueble con el fin de desafectarlo del dominio público, debiendo cumplir con todo lo estipulado para la realización de las mensuras catastrales en general.

**Párrafo.** En el caso que el inmueble ya esté debidamente ubicado, determinado e individualizado de acuerdo con los requerimientos de este reglamento, y cuenta con una designación catastral, no es necesario realizar el acto de levantamiento parcelario. El proceso puede presentarse directamente en el Registro de Títulos correspondiente.

**Artículo 162. Presentación de la desafectación.** Para la presentación de la operación de desafectación de dominio público es necesario que exista la ley que desafecte el o los inmuebles.

**Artículo 163. Calidad para presentar.** El expediente debe ser presentado por la institución gubernamental que se constituye como propietaria de acuerdo con la ley de desafectación, sin perjuicio de que pueda ser presentado por un adquirente con su correspondiente acto de transferencia.

**Artículo 164. Remisión de trabajos.** Una vez aprobados los trabajos la Dirección Regional de Mensura Catastrales remite el expediente al Registro de Títulos a los fines de ejecución, dentro de los plazos previamente establecidos.

## TÍTULO VI. DE LA SUPERPOSICIÓN

### CAPÍTULO I. GENERALIDADES

**Artículo 165. Definición de mensura superpuesta.** Se considera que existen mensuras superpuestas cuando uno o más polígonos resultantes de un trabajo de mensura se sobreponen parcial o totalmente con los inmuebles resultantes de otros trabajos de mensuras aprobados o en curso.

**Artículo 166. Tolerancia de la mensura superpuesta.** Se considera admisible la superposición cuando la magnitud del solapamiento entre los polígonos no supera las siguientes tolerancias:

- a) 0.20 metros en zonas urbanas, suburbanas y zonas turísticas.
- b) 0.40 metros en zonas rurales.

**Párrafo I.** En todos los casos de superposición, el profesional da constancia de la existencia de esta en la descripción del estudio de antecedentes y títulos realizado en el informe técnico presentado, y aporta todos los elementos que comprueben la veracidad de sus afirmaciones.

**Párrafo II.** Esta admisibilidad es gráfica y está condicionada a que no existan linderos en conflicto de derechos entre las parcelas superpuestas.

**Artículo 167. Superposición cartográfica.** Se considera que una superposición es cartográfica cuando se detecta una superposición entre planos en el Registro Gráfico Parcelario, generado por errores o deficiencias técnicas subsanables, y sin que existan conflictos de límites en el terreno o contradicciones entre actos de levantamiento parcelario.

**Párrafo I.** Se interpreta que un error es subsanable cuando la superposición es esencialmente cartográfica, generada por errores en el proceso de georreferenciación o por deficiencias técnicas cometidas por el agrimensor durante el acto de levantamiento en el que se determinó el estado parcelario del inmueble que no afecta la ubicación de los linderos en el terreno, ni la forma y ni las dimensiones de éste.

**Párrafo II.** La superposición entre planos es exclusivamente cartográfica y se corrige determinando de manera precisa la ubicación de los límites de la parcela incorrecta, a través de una corrección de mensura desplazada. En caso de no ser posible realizar la

corrección por mensura desplazada, o de estimarlo pertinente, puede corregirse a través de una actualización de mensura u otra operación parcelaria que aplique.

**Artículo 168. Superposición de límites en el terreno.** Se considera que hay superposición de límites en el terreno cuando, de manera parcial o total, dos o más de los polígonos resultantes de los trabajos de mensuras corresponden a la misma porción de terreno y existen linderos en conflicto, que afectan derechos de dos (2) o más personas.

**Párrafo.** Existen linderos en conflicto cuando una misma extensión superficial se ubica dentro de los límites catastrales de más de un inmueble registrado.

## **CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO PARA SUPERPOSICIONES CARTOGRÁFICAS QUE EXCEDEN LA TOLERANCIA DETECTADAS DURANTE EL CURSO DE UN PROCESO**

**Artículo 169. Verificación de la superposición por el agrimensor.** Si el agrimensor autorizado verifica que existe una superposición con un trabajo técnico previamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, en la que detecte errores o inexactitudes subsanables, debe indicarlo en el informe técnico, aportando los elementos que comprueben la veracidad de sus planteamientos y dejando constancia de ello en una Declaración de Mensuras Superpuestas, que debe ser anexada al expediente. Debe igualmente proceder a la notificación de la superposición, la cual se deposita conjuntamente con el expediente presentado.

**Artículo 170. Verificación de la superposición por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.** En caso de que el agrimensor autorizado no haya indicado la existencia de una superposición y en una mensura en proceso de revisión se detecte que los trabajos presentados se superponen con otros aprobados o en proceso, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente procede a observar el expediente, indicando la designación catastral del o los inmuebles con los que se superpone, para que se verifique si ciertamente existe una superposición.

**Párrafo I.** El agrimensor autorizado hace las indagaciones correspondientes a los fines de determinar si ha cometido algún error de georreferenciación en los trabajos

presentados. Si determina que existen errores en las coordenadas presentadas en los planos, subsana éstos, y deposita de nuevo el expediente indicando la situación en el informe técnico, aportando todos los elementos que comprueben la veracidad de sus planteamientos.

**Párrafo II.** Si el agrimensor autorizado determina que el trabajo presentado está correcto, pero que el trabajo técnico previamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales o en curso tiene errores o inexactitudes subsanables, deja constancia de ello en el informe técnico, aportando todos los elementos que comprueben la veracidad de sus planteamientos, realizando igualmente una Declaración de Mensuras Superpuestas que debe ser anexada al expediente.

**Artículo 171. Declaración de Mensuras Superpuestas.** En la Declaración de Mensuras Superpuestas, el agrimensor da fe y testimonio de que se ha cumplido con una investigación exhaustiva realizando todas las comprobaciones de carácter técnico y se indica que el solapamiento es un problema técnico subsanable que no genera conflictos de los linderos en el terreno, ya que es exclusivamente cartográfico. Esta declaración debe contener:

- a) Indicación de que se trata de una superposición cartográfica, que no genera conflictos de linderos en el terreno.
- b) Designación catastral de la o las parcela(s) cuya mensura se superpone a los trabajos presentados y la identificación de sus propietarios.
- c) Referencia de los certificados de títulos de las parcelas involucradas con indicación del número, libro y folio, si han sido emitidos.
- d) Nombre y dirección del inmueble o del proyecto.
- e) Magnitud de la superposición.
- f) Indicación de la metodología y herramientas utilizadas para la realización de la mensura del inmueble con el que se superponen los trabajos técnicos presentados, cuando se conozca.
- g) Nombre y apellido, número de colegiatura del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o cualquier otra institución que rija el ejercicio ético de los agrimensores, dirección de correo electrónico y número de teléfono del profesional habilitado que ejecutó el trabajo de la mensura desplazada y aprobada previamente.

**Artículo 172. Notificación de la superposición.** El agrimensor autorizado, notifica por acto de alguacil la Declaración de Mensuras Superpuestas y los planos ilustrativos de la

superposición, al propietario del inmueble o al consorcio de propietarios y al agrimensor que ejecutó la mensura con la que se plantea la superposición, incluyendo en la misma los datos del levantamiento técnico mediante el cual comprobó la superposición. Se le otorga un plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la recepción de dicha notificación, para que interponga objeción al acto notificado, y presente los argumentos técnicos por escrito conjuntamente con las pruebas que sustenten su objeción por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

**Párrafo.** Transcurrido el tiempo establecido en el artículo anterior, sin que se interponga objeción a lo notificado, se da continuidad al proceso ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

**Artículo 173. Actuaciones que se encuentran en los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.** Si la mensura en proceso de revisión se superpone con otra aprobada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, que aún se encuentra en el proceso judicial o registral, el agrimensor notifica al órgano apoderado, y deposita una copia del acuse de recibo en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales conjuntamente con el expediente.

**Párrafo I.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales en cuanto toma conocimiento de esta situación, informa y solicita al Registro de Títulos competente que le remita el expediente. En el caso de tratarse de un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliario, se informa de la situación, a los fines correspondientes.

**Párrafo II.** De requerirse su corrección, estos casos se tramitan como una rectificación de trabajos técnicos.

**Párrafo III.** En caso de que, en el proceso de rectificación de los trabajos, se determinare que las coordenadas de la parcela notificada como desplazada, se presuman que estuviesen correctas, se realiza una inspección de campo, a los fines de determinar la parcela que está correctamente ubicada.

**Artículo 174. No objeción a los trabajos.** Si como resultado de la calificación, el expediente presentado es aprobado, vencido el plazo de los veinte (20) días hábiles otorgados al agrimensor y al propietario de la parcela con la que se plantea la superposición, sin que el agrimensor responsable haya informado que no está de acuerdo o que el plano aprobado no se encuentra desplazado, la Dirección Regional de

Mensuras Catastrales territorialmente competente remite el expediente al Registro de Títulos, o al Tribunal de Jurisdicción Original, según corresponda, para su ejecución.

**Párrafo.** En caso de ser aprobados, el oficio de aprobación remitido debe de contener todos los elementos pertinentes a fin de informar sobre la superposición cartográfica.

**Artículo 175. Objeción a los trabajos.** Dentro del plazo otorgado, el agrimensor por sí o de manera conjunta con el propietario de la mensura con la que se plantea la superposición, mediante comunicación escrita, puede expresar que no acepta la condición de que su mensura está incorrecta, debiendo remitir a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente los elementos probatorios de sus planteamientos (planos ilustrativos, datos de levantamientos, imágenes, orthofotos, etc.). La Dirección Regional de Mensuras Catastrales considera estos elementos en el proceso de calificación.

**Párrafo I.** A partir de la solicitud de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, si es necesaria una inspección, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales procede de oficio a ordenar la inspección de campo y emite la comunicación de citación, para que en un plazo no menor de diez (10) días hábiles antes de la fecha de la inspección de campo, el agrimensor apoderado de la mensura en ejecución realice la notificación a las partes involucradas, debiendo dejar constancia de dicha notificación en la Unidad de Inspección en un plazo no menor de cinco (5) días hábiles antes del día de la inspección. Toda notificación de inspección se realiza mediante acto de alguacil.

**Párrafo II.** El inspector designado elabora un informe, indicando los elementos constatados, las mediciones realizadas, el detalle de la relación que existe entre las mensuras superpuestas y las conclusiones sobre los trabajos evaluados; en el caso de condominios, debe indicar, además, nombre y dirección del proyecto. Las conclusiones indicadas anteriormente deben señalar de manera precisa cuál o cuáles de las mensuras se corresponde con la realidad en el terreno y quienes ocupan el inmueble.

### **CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO PARA LA CORRECCIÓN DE MENSURA DESPLAZADA**

**Artículo 176. Corrección de mensura desplazada.** Procedimiento mediante el cual un profesional habilitado corrige las coordenadas proyectivas de una parcela que ha sido previamente aprobada, y que se ha determinado la existencia de una superposición cartográfica o que el agrimensor haya detectado un desplazamiento subsanable.

**Párrafo I.** El procedimiento de corrección de mensura desplazada aplica en todos los casos en los cuales se determina un error en las coordenadas establecidas en los planos individuales, sin que existan variaciones en la forma y dimensiones del inmueble, fuera de las tolerancias establecidas para la indeterminación planimétrica de los vértices de la parcela, y siempre que no exista conflicto de linderos.

**Párrafo II.** En los casos donde existan diferencias superficiales deber presentarse a través de una actualización de mensura u otra operación parcelaria que se considere pertinente.

**Artículo 177. Profesional habilitado para la corrección de mensura desplazada.** La corrección de una mensura desplazada, puede ser tramitada a solicitud del agrimensor responsable de la mensura defectuosa, sin perjuicio de que también pueda ser corregida a solicitud de un agrimensor diferente, en cuyo caso debe estar debidamente autorizado por el propietario de la mensura desplazada.

**Artículo 178. Solicitud para la corrección de mensura desplazada.** Para la corrección de una mensura desplazada, el agrimensor hace una solicitud de corrección a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, indicando que se trata de una corrección por desplazamiento. A tales fines, el agrimensor deposita los documentos siguientes:

- a) Solicitud de corrección, donde se expliquen las causas del error y resaltando que se trata de un error técnicamente subsanable y que la georreferenciación y medición de los polígonos de la mensura se ejecutó conforme a lo establecido en el Reglamento General de Mensuras Catastrales.
- b) Planos generales e individuales, indicando en el recuadro "observaciones" la siguiente nota: "Este plano sustituye al aprobado de fecha...". En los casos de Condominios sólo se corregirá el plano de la primera planta, debiendo colocar igualmente la nota arriba indicada.
- c) Acto de notificación al titular registral del inmueble, vía alguacil competente, indicando el procedimiento y los nuevos planos sometidos para fines de corrección.

- d) Coordenadas corregidas de la parcela en el archivo digital correspondiente y extensiones de los datos del levantamiento de campo.
- e) Cualquier otra documentación establecida por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Párrafo.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales puede requerir los elementos de pruebas necesarios a los fines de la aprobación de la corrección de los nuevos planos sometidos para su corrección, siempre que sea pertinente.

**Artículo 179. Designación catastral y estado parcelario.** En ningún caso la corrección de la mensura modifica el estado parcelario por lo que se mantiene la designación catastral posicional.

**Párrafo I.** Una designación catastral posicional que resulte en base a un punto fuera de la parcela no genera ninguna dificultad registral ni de derechos, y por lo tanto mantiene todos sus efectos jurídicos.

**Párrafo II.** Cuando se realice una corrección de mensura desplazada sobre un inmueble no necesariamente la designación catastral posicional guarda relación con la ubicación del inmueble.

**Párrafo III.** A los fines de geo-localizar de manera aproximada el inmueble, el propietario puede solicitar una referencia de ubicación para el inmueble, válida sólo para fines de geo-localización, y se mantiene inalterable la designación catastral posicional definitiva asignada.

**Artículo 180. Plazo para la corrección de la superposición.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales comunica la aprobación de trabajos con el que se plantea la superposición al agrimensor responsable de la mensura desplazada, para que, en un plazo no mayor de sesenta (60) días realice la corrección de lugar.

**Párrafo I.** En caso de que el agrimensor responsable haya fallecido, se comunica al propietario registral del inmueble, a los fines de que proceda a realizar las correcciones de lugar a través de otro agrimensor, en un plazo no mayor de sesenta (60) días.

**Párrafo II.** Si por alguna causa debidamente justificada, el agrimensor que realizó la mensura desplazada, o el titular registral, no ha podido dar cumplimiento a la solicitud de corrección, puede comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente las razones que han impedido su cumplimiento y solicitar

una prórroga. En casos debidamente justificados se puede prorrogar por un plazo de hasta treinta (30) días adicionales.

**Párrafo III.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales, reitera la comunicación de la existencia de la superposición cartográfica, por lo menos treinta (30) días antes del cumplimiento del plazo, indicando la fecha de vencimiento de este y las consecuencias de su incumplimiento.

**Párrafo IV.** Vencido el plazo para realizar la corrección de mensura desplazada sin que el agrimensor haya iniciado el proceso, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente lo comunica a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales dicha situación, la cual autoriza el establecimiento de las restricciones que impidan a dicho agrimensor realizar cualquier tipo de solicitud o trámite de nuevos expedientes, hasta tanto cumpla con lo solicitado. Igualmente, se comunica la existencia de una superposición cartográfica al Registro de Títulos correspondiente a los fines de que anote una advertencia sobre dicha situación.

**Párrafo V.** Cumplida la solicitud de rectificar una mensura incorrectamente georreferenciada, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales autoriza la rehabilitación del profesional para que pueda realizar todo tipo de solicitud o trámite de nuevos expedientes por ante las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.

**Artículo 179. Profesional habilitado para la corrección de superposición.** La parte interesada puede apoderar a otro agrimensor para que realice las rectificaciones que procedieren.

**Artículo 180. Publicidad de las correcciones de mensura.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales comunica al Registro de Títulos, en un plazo de quince (15) días luego de aprobadas, las correcciones de mensura por desplazamiento, a fin de que se les de publicidad en los asientos del registro complementarios del inmueble.

**Artículo 181. Planos corregidos.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales actualiza el Sistema Cartográfico y Parcelario, y se da la publicidad que corresponda a la mensura corregida.

## CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO PARA LA SUPERPOSICIÓN DE LÍMITES EN EL TERRENO

**Artículo 182. Verificación de la superposición por el agrimensor.** Si el agrimensor autorizado verifica que existe una superposición con un trabajo técnico previamente aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, con el que se genere una superposición de los límites en el terreno, debe de indicarlo en el informe técnico, aportando los elementos que sustenten sus planteamientos, y procede a la notificación de la superposición, la cual se deposita conjuntamente con el expediente presentado.

**Artículo 183. Verificación de la superposición por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.** En caso de que el agrimensor autorizado no haya indicado la existencia de una superposición y en una mensura en proceso de revisión se detecte que los trabajos presentados se superponen con otros aprobados o en proceso, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente procede a observar el expediente, indicando la designación catastral del o los inmuebles con los que se superpone, para que se verifique si ciertamente existe una superposición.

**Párrafo I.** El agrimensor autorizado determina si existen errores en los trabajos de mensura presentados, de ser así los subsana y deposita de nuevo el expediente indicando la situación en el informe técnico, aportando todos los elementos que comprueben la veracidad de sus planteamientos.

**Párrafo II.** Si el agrimensor autorizado determina que el trabajo de mensura presentado está correcto, debe aportar todos los elementos que comprueben la veracidad de sus planteamientos.

**Artículo 184. Notificación de la superposición.** El agrimensor autorizado notificar vía acto de alguacil de la situación al propietario registral y al agrimensor responsable de la parcela superpuesta, indicando la existencia de una superposición de límites en el terreno donde se encuentra linderos en conflicto y los planos ilustrativos de la superposición, incluyendo en la misma los datos del levantamiento técnico mediante el cual comprobó la superposición.

**Artículo 185. Actuaciones que se encuentran en los órganos de la jurisdicción inmobiliaria.** Si la mensura en proceso de revisión se superpone con otra aprobada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, que aún se encuentra en el proceso judicial o registral, el agrimensor notifica al órgano apoderado, y deposita una copia del

acuse de recibo en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales conjuntamente con el expediente.

**Párrafo I.** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales en cuanto toma conocimiento de esta situación, informa y solicita al Registro de Títulos competente que le remita el expediente. En el caso de tratarse de un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliario, se informa de la situación, a los fines correspondientes.

**Párrafo II.** De requerirse su corrección, estos casos se tramitan como una rectificación de trabajos técnicos.

**Párrafo III.** En caso de que, en el proceso de rectificación de los trabajos, se determinare que las coordenadas de la parcela notificada como desplazada, se presuman que estuviesen correctas, se realiza una inspección de campo, a los fines de determinar la parcela que está correctamente ubicada.

**Artículo 186. Conflicto entre partes.** Cuando existiere linderos en conflicto y las partes no lleguen a un acuerdo la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, califica el expediente y procede a su rechazo.

**Artículo 187. Acuerdo de partes.** Cuando existiere linderos en conflicto y las partes lleguen a un acuerdo, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales califica el expediente y, de aprobarlo, lo remite al Tribunal de Jurisdicción Original competente a fin de conocer los aspectos de derechos, informando al Tribunal de las situaciones presentadas.

**Párrafo.** Este acuerdo, con la mensura realizada, debe ser manifestado a través de un acto auténtico.

**Artículo 188. Superposición de límites en el terreno por errores técnicos.** En caso de que el agrimensor determine que existe superposición de límites en el terreno con una parcela aprobada que contiene errores técnicos de fondo, toma las previsiones correspondientes para ubicar y dimensionar el área superpuesta y vincularla con los signos posesorios, identificando quién es el actual ocupante de la parte superpuesta.

**Párrafo I.** Se consideran errores técnicos de fondo, los aspectos que cuestionen el origen de los elementos catastrales del inmueble. No aplican en estos casos los errores por deficiencias en la medición.

**Párrafo II.** En estos casos, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales califica el expediente y, de aprobarlo, lo remite al Tribunal de Jurisdicción Original competente a fin de conocer el conflicto de derechos, informando al Tribunal de las situaciones detectadas.

## **TÍTULO VII. DE LA DIVISIÓN PARA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS**

### **CAPÍTULO I. DE LOS SECTORES Y ESPACIOS**

**Artículo 189. Objeto del condominio.** El régimen de condominio es aplicable única y exclusivamente a parcelas registradas. No es requisito que las unidades de condominio estén edificadas.

**Párrafo.** El régimen de condominio es aplicable, por ejemplo, para dividir edificaciones, complejos residenciales, complejos hoteleros, complejos industriales, cementerios privados o cualquier otro sistema de propiedad inmobiliaria en que se pretenda establecer una relación inseparable entre sectores de propiedad exclusiva y sectores comunes.

**Artículo 190. Prohibiciones.** No se permite la constitución de condominios sobre inmuebles amparados en constancias anotadas, ni sobre unidades de condominio ya registradas.

**Párrafo.** La parcela afectada al régimen de condominio no pueden ser objeto de refundiciones, subdivisiones o cualquier otra modificación parcelaria o acto de levantamiento parcelario.

**Artículo 191. Unidades de condominio.** La unidad de condominio representa el conjunto de áreas propias y la participación sobre las áreas comunes que le corresponden a un condómino, cuya existencia y elementos esenciales han sido comprobados y determinados mediante un plano de división para constitución de condominio documentado y aprobado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, e inscrito en el Registro de Títulos correspondiente.

**Artículo 192. División para constitución de condominio.** Se denomina división para constitución de condominio al acto de levantamiento parcelario por el cual se identifican, dimensionan, ubican y documentan cada uno de los sectores o áreas de un inmueble, determinando si los mismos son propios, comunes o complementarios, para permitir su afectación al régimen de condominio.

**Párrafo.** Para inscribir condominios antes de la construcción de la edificación, se presenta un proyecto de división del condominio sobre la base de los planos que conforman el proyecto de construcción de la edificación aprobados por las autoridades correspondientes, debiendo indicarse tal situación.

**Artículo 193. Sectores propios.** Sector propio es el conjunto continuo o discontinuo de las partes de un inmueble, con autonomía funcional y acceso directo o indirecto desde la vía pública, que puede ser de propiedad exclusiva de una o más personas físicas o morales.

**Artículo 194. Sectores comunes.** Sectores comunes son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino sirven a los sectores propios facilitando su aprovechamiento. Son necesariamente comunes:

- a) El terreno.
- b) Los elementos materiales que delimitan la parcela.
- c) Los muros u otros objetos que separan sectores privativos, los elementos estructurales de los edificios y todos los conductos e instalaciones de beneficio común.

**Párrafo I.** En los planos del condominio se consigna una leyenda con el siguiente contenido: “Son necesariamente comunes: Los muros u otros objetos que separan sectores privativos, los elementos estructurales de las edificaciones y todos los conductos e instalaciones de beneficio y uso común”.

**Párrafo II.** Son sectores comunes de uso exclusivo aquellas partes del inmueble carentes de autonomía funcional, que están afectadas al uso exclusivo de los titulares de una unidad de condominio; no pueden conformar por sí mismos una unidad funcional, y siempre acompañan a un sector propio.

**Párrafo III.** Son sectores comunes de uso exclusivo compartido, aquellas partes de un inmueble carentes de autonomía funcional que están afectadas al uso exclusivo de dos o

más unidades de condominio; no pueden conformar por sí mismos una unidad funcional, y siempre acompañan a un sector propio.

**Artículo 195. Unidad funcional.** Unidad funcional es el conjunto de sectores propios y comunes vinculados física o jurídicamente, que pueden ser objeto de un derecho de condominio, y comprende al sector o sectores propios y al sector o sectores comunes de uso exclusivo o uso exclusivo compartido que le puedan corresponder.

**Artículo 196. Independencia y funcionalidad.** Es requisito indispensable para plantear la división para la constitución de condominio la independencia y funcionalidad de todas las unidades propias que se originan.

## CAPÍTULO II. DEL TRATAMIENTO E INTEGRACIÓN DE SECTORES

**Artículo 197. Sectores a identificar y a determinar.** En toda división para la constitución de condominio se deben identificar, determinar, ubicar y dimensionar todos los sectores que vayan a ser sometidos a distintos derechos.

**Artículo 198. Muros y elementos estructurales.** Los muros se clasifican en propios y comunes. Los muros que separan ambientes interiores de un mismo sector propio se consideran integrados al mismo y no se determinan.

**Párrafo.** Los elementos estructurales, conductos de ventilación o servicios y demás instalaciones comunes que se encuentren en los muros, se consideran integrados a ellos, y hacen al muro necesariamente común.

**Artículo 199. Tratamiento de espacios vacíos y escaleras.** Los espacios vacíos se proyectan horizontalmente sobre la planta donde está su piso, y las escaleras y rampas se proyectan horizontalmente sobre la planta donde nacen. Según estén integrados o no a un sector propio, se consideran como propios, comunes o comunes de uso exclusivo.

**Párrafo.** Las escaleras, rampas y espacios vacíos, cuando se encuentran totalmente dentro de una misma unidad funcional y sirven sólo a ella, se consideran integrados a la misma y no se determinan. El mismo tratamiento se da a las escaleras, rampas y

espacios vacíos que se encuentran totalmente dentro de un sector común y sólo sirven al mismo.

**Artículo 200. Azoteas y terrazas.** Las azoteas y terrazas accesibles se determinan como sectores comunes, comunes de uso exclusivo o uso exclusivo compartido, de acuerdo con las convenciones que sobre su uso determine el consorcio de propietarios.

**Párrafo.** Cuando las terrazas son continuas al sector propio al que sirven, no siendo posible el acceso de terceros, las mismas pueden integrarse al sector propio, de acuerdo con las convenciones que sobre su uso determine el consorcio de propietarios.

**Artículo 201. Cuerpos avanzados y balcones.** Los balcones y cuerpos avanzados de un edificio deben ser incorporados a la división, integrándolos a los sectores propios o comunes a los que estén adheridos y según corresponda, aun cuando los mismos sobresalgan sobre espacio del dominio público.

**Artículo 202. Salientes horizontales.** La proyección de salientes horizontales sobre la planta inmediata inferior puede no ser tenida en cuenta cuando la distancia normal al muro sea inferior a los cincuenta (50) centímetros.

**Artículo 203. Superficies afectadas por limitaciones administrativas.** Se entiende como superficies afectadas por limitaciones administrativas a aquellas superficies que, aun siendo parte del régimen de condominio, se regulan por disposiciones legales y normativas ajenas al mismo que responde a un interés público.

**Párrafo.** Estas superficies deben ser tratadas en forma diferenciada ya que no integran un sector común sobre el cual el consorcio tiene facultades y responder a normas de Derecho público que lo regulan.

**Artículo 204. Superficie superpuesta.** Se entiende como tal a la superficie resultante de la superposición a distintas alturas de dos sectores, ubicados en la misma planta, sobre los que se ejercen distintos derechos.

**Párrafo.** La superficie superpuesta se calcula para poder restarla en la sumatoria de planta y evitar su duplicidad.

### CAPÍTULO III. DE LAS MEDICIONES

**Artículo 205. Georreferenciación de la parcela.** Conjuntamente con la división para la constitución de condominio, se debe georreferenciar la parcela de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento.

**Artículo 206. Combinación con otros trabajos.** Se puede realizar la división para la constitución de condominio conjunta y simultáneamente con modificaciones parcelarias, pero no se permite presentarla conjuntamente con una mensura para saneamiento.

**Párrafo I.** Los inmuebles amparados en constancias anotadas deben ser previa o simultáneamente deslindados para poder ser sometidos al régimen de condominio.

**Párrafo II.** En caso de que se pretenda someter a un mismo régimen de condominio dos parcelas, éstas deben ser previa o simultáneamente refundidas.

**Párrafo III.** Cuando se pretenda someter al régimen de condominio una parte de una parcela, ésta debe ser previa o simultáneamente subdividida.

**Artículo 207. Elementos a determinar en la división de condominios.** En la división para constitución de condominio se identifican, ubican y determinan con sus medidas de superficie:

- a) Todos los sectores propios, comunes, comunes de uso exclusivo y comunes de uso exclusivo compartido que integran el inmueble.
- b) Todos los polígonos que delimitan los espacios diferenciados en el presente título.

**Artículo 208. Mediciones.** A los fines previstos en el artículo anterior, se procede a medir, con el método que el profesional habilitado estime conveniente para lograr las precisiones fijadas en el presente reglamento, todos los espacios que integran el inmueble. En las mediciones se deben tener en cuenta las siguientes previsiones:

- a) Todas las medidas son tomadas directamente, salvo los casos de espacios o áreas inaccesibles en que se consignarán las medidas de los planos de arquitectura.

- b) Las medidas definitivas son las que surgen de la correspondiente compensación de los polígonos.
- c) La medición de espacios se hace libre de zócalos y revestimientos; igual criterio se sigue con los muros.
- d) Las tolerancias de las mediciones son las mismas que las establecidas para la medición de parcelas ubicadas en zonas urbanas.
- e) Sólo se determinan las coordenadas proyectivas generales de los vértices de las parcelas.

**Párrafo.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede regular ampliando estas previsiones y modificando algunas de ellas en función de las necesidades que pudieren surgir.

#### **CAPÍTULO IV. DE LA DOCUMENTACIÓN Y PLANO DE LA DIVISIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO**

**Artículo 209. Documentación de la división.** Las divisiones para la constitución de condominio se documentan de la forma siguiente a fines de calificación:

- a) Autorización de la división para la constitución de condominio.
- b) Duplicado o extracto del Certificado de título del inmueble involucrado.
- c) Acta de hitos y mensura.
- d) Informe técnico.
- e) Conformidad del o los propietarios.
- f) Coordenadas de la parcela en el archivo digital correspondiente y extensiones de los datos del levantamiento de campo.
- g) Plano de verificación del estado parcelario georreferenciado, a fin de constatar la subsistencia de este, cuando aplique.
- h) Planos de la división para la constitución de condominio.
- i) Lámina de planillas correspondientes al condominio.
- j) Copia de la licencia de construcción o documento aprobatorio emitida por la autoridad competente.
- k) Conjunto de planos o del proyecto de la construcción, aprobado por las autoridades competentes.

- l) Archivo digital que contenga la descripción de los sectores del condominio.
- m) Declaración del agrimensor de verificación de estado parcelario, de la comprobación de área de las unidades funcionales y demás espacios del condominio y que el condominio está finalizado o en proceso de construcción.
- n) Demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, si los hubiere.

**Párrafo.** En caso de ser necesario realizar una actualización de mensura, se deben cumplir con todas los requerimientos establecidos por este reglamento para este acto de levantamiento parcelario.

**Artículo 210. Representación de la división.** Para la representación de la división de condominios, se adopta el sistema de representación por plantas en proyección horizontal; los sectores identificados se extienden verticalmente desde el piso de la planta hasta la cubierta de esta, salvo el caso de superficies superpuestas.

**Párrafo I.** En la primera planta se representa toda la parcela con sus magnitudes y colindancias según el acto de levantamiento parcelario y los distintos sectores que la componen. En las demás plantas sólo se representan los sectores edificados.

**Párrafo II.** Cuando las unidades funcionales se desarrollan en forma horizontal, aun cuando una misma unidad tenga más de una planta, pueden representarse sobre la primera planta correspondiente a la parcela.

**Párrafo III.** Los sectores que se determinan deben tener todas las medidas de superficie expresadas en metros cuadrados con dos decimales. A criterio del profesional actuante se pueden colocar las magnitudes lineales que se creyeren pertinentes para una mejor interpretación de los planos.

**Párrafo IV.** Los polígonos correspondientes a las unidades funcionales deben ser resaltados con trazo más grueso que el resto de los polígonos y líneas que integran el dibujo.

**Párrafo V.** Los muros se representan a escala.

**Párrafo VI.** Para la representación se adoptan las escalas previstas en el presente reglamento.

**Párrafo VII.** Las superficies que se sobrepone se grafican con un rayado diferenciado y se consigna la superficie correspondiente.

**Artículo 211. Plano de división.** El plano de división para la constitución de condominio contiene la totalidad de los sectores resultantes de la división y puede estar compuesto de varias láminas. El mismo debe contener los elementos siguientes:

- a) Carátula, aclarando que se trata de una división para la constitución de condominio.
- b) Símbolo indicativo del norte con la orientación correcta.
- c) Cuadro de simbología utilizada.
- d) Representación gráfica de la división.
- e) Planillas de superficies, de resumen y de integración de unidades.

**Párrafo.** El plano de división para la constitución de condominio, para su mejor comprensión, puede ser dividido en láminas, para lo cual, en la hoja o lámina uno (1) se hace referencia al número de láminas que lo integran y el contenido indicativo de cada una, así como cada lámina debe identificarse con un número y hacer referencia a la totalidad de láminas que integran el juego de planos.

**Artículo 212. Designación sectores.** La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales definirá la forma en que se identifican los diferentes sectores de un régimen de condominio.

**Artículo 213. Planilla de descripción de unidades.** Se incorpora al plano de división de condominio una planilla de descripción de unidades funcionales en la cual consten los sectores propios, sectores comunes de uso exclusivo y uso exclusivo compartido que conforman la unidad de condominio. La referencia a los sectores se hace con indicación de la designación, destino y superficie.

**Párrafo.** La planilla descripción de unidades se confecciona de conformidad al formato que disponga la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Artículo 214. Planilla de superficies.** Se incorpora al plano de división de condominio una planilla de superficies en la cual consten las superficies totales de los espacios y

sectores determinados en la división de condominio. La planilla se hace con las superficies totales de cada sector o espacio por bloque edificado y por planta según corresponda.

**Párrafo.** La planilla de superficies se confecciona de conformidad al formato que disponga la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

**Artículo 215. Planilla resumen.** Se incorpora al plano de división de condominio una planilla de resumen donde consten el número de bloques constructivos, el número de unidades de condominio y la superficie total de la parcela.

**Párrafo.** La planilla resumen de superficies se confecciona de acuerdo con el formato que disponga la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

## **CAPÍTULO V. DE LA MODIFICACIÓN DE DIVISIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS**

**Artículo 216. Procedencia.** Procede la modificación de división para la constitución de condominios en los casos siguientes:

- a) Cuando se modifica físicamente una o más unidades de condominio registradas ya sea por incorporación de nuevos sectores privativos o de uso exclusivo o por desagregación de estos, siempre que se mantenga la funcionalidad.
- b) Cuando se agregan o suprimen unidades de condominio, ya sea por agrupación de unidades existentes o por incorporación de nuevas unidades, siempre que se mantenga la funcionalidad.
- c) Cuando se modifican físicamente o se agregan partes comunes.
- d) Se modifican o corrigen la designación de sectores o designación de las unidades funcionales que hayan sido afectadas por un error en los planos presentados en la solicitud de división para constitución de condominio.

**Párrafo I.** Si los cambios que se realizan sobre el condominio están siendo presentados antes de que las unidades se encuentren registradas, el expediente es presentado como una rectificación de los trabajos de división para constitución de condominio.

**Párrafo II.** Si los cambios se realizan sobre condominios constituidos con anterioridad a la vigencia de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, procede la modificación del condominio en todos los casos, incluyendo el anterior.

**Artículo 217. Designación catastral de las nuevas unidades.** Cuando se modifica un condominio, la designación catastral de las nuevas unidades incorporadas o modificadas se hace a partir de la última designación. La designación catastral de las unidades modificadas no puede volver a utilizarse.

**Párrafo.** En los casos de modificaciones de condominios constituidos con anterioridad a la vigencia de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, la designación catastral de la parcela no varía, manteniéndose la designación anterior. Para efectuarse el cambio de designación catastral, debe ser presentada la modificación de todas las unidades del condominio.

**Artículo 218. Documentos que acompañan la modificación de una división en condominio.** La solicitud de modificación se debe acompañar de los documentos siguientes:

- a) Solicitud de modificación de la división para constitución de condominio, con especificación de los cambios a realizar.
- b) Acta de la asamblea donde se aprobó la modificación, debidamente legalizadas las firmas por notario público, y certificada por el Administrador del Consorcio.
- c) Duplicados o extractos del o los certificados de títulos que correspondan a las unidades de condominio que se modifican.
- d) Plano de modificación de la división en condominio, aprobado por la autoridad competente, si corresponde.
- e) Archivo digital que contenga la descripción de los sectores del condominio.
- f) Demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, si los hubiere.

**Artículo 219. Plano para la modificación de la división en condominio.** El plano de modificación de la división en condominio puede limitarse a las unidades modificadas. La planilla de descripción de unidades se restringe sólo a las unidades que se modifican, en tanto que la planilla de superficie debe estar referida a la totalidad del condominio.

**Artículo 220. Aprobación y remisión al Registro de Títulos.** Una vez aprobado el plano de modificación de la división en condominio, se entrega una copia aprobada al agrimensor actuante, y se remite al Registro de Títulos, en un plazo de quince (15) días, una copia del plano aprobado, el oficio de aprobación, conjuntamente con el acta de la asamblea donde se aprobó la modificación y los duplicados o extractos de los Certificados de Títulos que correspondan a las unidades de condominio que se modifican.

## **CAPÍTULO V. EXTINCIÓN DE DIVISIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS**

**Artículo 221. Extinción del condominio.** En caso de que se produzca la extinción de un régimen de condominio, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, cancela los trabajos en división para constitución de condominio aprobados, una vez sea informado por el Registro de Títulos.

## **TÍTULO VIII. DE LOS RECURSOS**

### **CAPÍTULO I. RECURSOS CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS**

**Artículo 222. Actos susceptibles de ser recurridos.** Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de las direcciones regionales de mensuras catastrales, que aprueban o rechazan una actuación.

**Párrafo.** Si durante el conocimiento de los recursos por la vía administrativa es presentado a las direcciones regionales de mensuras catastrales una actuación

contradictoria o incompatible con el acto recurrido, la calificación de esta se suspende hasta tanto se solucione de manera definitiva.

### **Solicitud de reconsideración**

**Artículo 223. Interposición de la solicitud de reconsideración.** La solicitud de reconsideración es interpuesta por quien se considere afectado por una decisión definitiva emanada de una Dirección Regional de Mensuras Catastrales, con el objeto de que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que la dictó disponga su modificación o retracción, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de publicidad de la actuación.

**Artículo 224. Publicidad de la actuación.** Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados:

- a) Cuando los mismos son retirados de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o
- b) Una vez comunicado a las partes interesadas por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada esta por acto de alguacil competente; o
- c) Una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión.

**Artículo 225. Contenido de la solicitud de reconsideración.** La solicitud de reconsideración se hace por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que emitió el acto definitivo, debiendo la misma presentarse por escrito y:

- a) Especificar que se trata de una solicitud de reconsideración.
- b) Estar dirigida a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que emitió el acto impugnado.
- c) Especificar el acto impugnado, identificando el expediente y su fecha.
- d) Especificar la calidad del solicitante y sus generales, justificando su interés.

- e) Estar motivada, y contener las razones y justificaciones por las que se solicita la reconsideración.
- f) Hacer constar la fecha de la solicitud.
- g) Estar debidamente firmada por el o los solicitantes, o su representante si lo hubiere.

**Artículo 226. Presentación de documentos complementarios.** La parte interesada puede adicionar documentos complementarios, no así modificar documentación ya depositada por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

**Artículo 227. Notificación a parte interesada.** Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud está condicionada a su notificación, mediante acto de alguacil, a las partes involucradas.

**Artículo 228. Procedimiento.** El trámite de la solicitud de reconsideración comprende las actuaciones siguientes:

- a) Depósito ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente de la solicitud de la reconsideración, dentro de un plazo correspondiente.
- b) Notificación a las partes involucradas de la solicitud de reconsideración, la cual debe ser depositada dentro del plazo de dos (2) días francos, a partir de su interposición la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente.
- c) Depósito ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, de las objeciones de las partes involucradas notificadas (si las hubiere), en un plazo de cinco (5) días calendario, a partir de la fecha de notificación de la solicitud.
- d) La Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente tiene un plazo de quince (15) días hábiles a partir de la fecha de la interposición de la solicitud de reconsideración para dictar su decisión.

**Párrafo.** En caso de que el trabajo de mensura aprobado haya sido remitido al órgano correspondiente, debe de comunicarse la interposición de la solicitud de reconsideración dentro de los dos (2) días hábiles de su interposición.

## **Recurso jerárquico**

**Artículo 229. Interposición del recurso jerárquico.** El recurso jerárquico contra los actos definitivos de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente se interpone ante la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales dentro de un plazo de

quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha en que el recurso queda habilitado.

**Artículo 230. Habilitación del recurso jerárquico.** El derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando:

- a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, debiendo dejarse constancia de dicha actuación; o
- b) Una vez comunicada la decisión a las partes interesadas por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada esta por acto de alguacil competente; o
- c) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente haya emitido su decisión; o
- d) El recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.

**Artículo 231. Contenido del recurso jerárquico.** El recurso jerárquico debe presentarse por escrito, cumpliendo los requisitos siguientes:

- a) Especificar que se trata de un recurso jerárquico.
- b) Estar dirigido a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.
- c) Especificar el acto impugnado, identificando el expediente y su fecha.
- d) Especificar la calidad del recurrente y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivado, y contener las razones y justificaciones por las que se interpone el recurso jerárquico.
- f) Hacer constar la fecha del recurso.
- g) Estar debidamente firmado por el o los recurrentes, o su representante, si lo hubiere.

**Artículo 232. Presentación de documentos complementarios.** La parte interesada puede adicionar documentos complementarios, no así modificar documentación ya depositada por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

**Artículo 233. Notificación a parte interesada.** Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez del recurso jerárquico está condicionada a su notificación mediante acto de alguacil a las partes involucradas.

**Artículo 234. Procedimiento.** El trámite del recurso jerárquico comprende los pasos siguientes:

- a) Depósito ante la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales del recurso jerárquico, dentro del plazo correspondiente.
- b) Notificación del recurso a las partes involucradas, la cual debe ser depositada dentro del plazo de dos (2) días francos, a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.
- c) Depósito ante la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales de las objeciones de las partes involucradas notificadas (si las hubiere), en un plazo de cinco (5) días calendario a partir de la fecha de notificación del recurso.
- d) La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales tiene un plazo de quince (15) días hábiles a partir de la fecha de la interposición del recurso para dictar su decisión.

**Párrafo.** En caso de que el trabajo de mensura aprobado haya sido remitido al órgano correspondiente, debe de comunicarse la interposición del recurso dentro de los dos (2) días hábiles de su interposición.

### **Recurso jurisdiccional**

**Artículo 235. Interposición del recurso jurisdiccional.** El recurso jurisdiccional contra el acto impugnado se interpone por ante el Tribunal Superior de Tierras en cuya jurisdicción territorial se encuentre el o los inmuebles involucrados, dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles, a partir de la fecha en que el recurso queda habilitado.

**Artículo 236. Habilitación del recurso jurisdiccional.** El derecho al recurso jurisdiccional queda habilitado cuando:

- a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre el recurso jerárquico, por las vías habilitadas al efecto por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, debiendo dejarse constancia de esta; o
- b) Una vez comunicada la decisión a las partes interesadas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada esta por acto de alguacil competente; o

c) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición del recurso jerárquico sin que la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales haya emitido su decisión; o

d) El recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración o el recurso jerárquico, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.

**Artículo 237. Procedimiento.** El recurso jurisdiccional es conocido siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

## CAPÍTULO II. DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL

**Artículo 238. Definición.** El error puramente material es aquel contenido en una actuación, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma.

**Artículo 239. Solicitud de revisión por causa de error material.** En los documentos generados por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias, en los que se advierta un error puramente material cometido por éstas, se puede solicitar directamente al mismo órgano que la generó la corrección de este, siempre que exista acuerdo de todos los interesados en la revisión solicitada.

**Artículo 240. Conocimiento del recurso por causa de error material.** La revisión por causa de error material lo conoce el mismo órgano que generó el acto, por la vía administrativa, dentro de los quince (15) días hábiles que siguen a la interposición del recurso.

## TÍTULO IX. DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 241. Aplicación.** La presente resolución es de aplicación obligatoria y uniforme a todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

**Artículo 242. Entrada en vigencia.** La presente resolución entra en vigencia plena en un plazo no mayor de un (1) año a partir de su publicación.

**Artículo 243. Derogaciones.** La presente resolución deroga el Reglamento General de Mensuras Catastrales aprobado por Resolución núm. 2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018; los artículos 1, 2, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 23 de la Resolución núm. 3642-2016, de fecha 15 de diciembre de 2016, que instituye el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, y cualquier disposición en contrario.

**SEGUNDO:** Se ordena comunicar la presente resolución al Procurador General de la República, al Consejo del Poder Judicial, a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria y sus dependencias, para fines de cumplimiento, y que sea publicada para su conocimiento general.

Así ha sido hecho y juzgado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, en Cámara de Consejo, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_, años 1\_\_\_ de la Independencia y 1\_\_\_ de la Restauración.

Nos., Secretaria General, certifico que la presente resolución ha sido dada y firmada por los Jueces que figuran como signatarios más arriba, el mismo día, mes y año expresados.-

Secretaria General