



JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

Reglamento General de **MENSURAS Y CATASTRO**



SUPREMA CORTE DE JUSTICIA



Poder Judicial
Suprema Corte de Justicia

RESOLUCIÓN No. 59-2007
QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO GENERAL DE
MENSURAS Y CATASTRO

Santo Domingo, D. N., República Dominicana
2007



Primera edición

1000 ejemplares.

Diagramación:

José Miguel Pérez N.

Centro de Documentación e Información Judicial Dominicano

CENDIJD

Diseño de portada:

Enrique Read

Dirección de Comunicaciones del Poder Judicial

Impreso en:

Editora Taína

República Dominicana

Marzo 2007



INDICE

TITULO I

GENERALIDADES

Objeto de esta reglamentación.....	26
Denominación.....	26
Objeto	27

TITULO II

DE LOS ÓRGANOS DE APLICACIÓN

CAPITULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN	27
Alcance.....	27

CAPÍTULO II

DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS Y CATASTRO	27
Definición.....	27
Dependencias	30
Del Director Nacional de Mensuras y Catastro	30
Requisitos para ser Director Nacional de Mensura y Catastro	30
Funciones del Director Nacional de Mensuras y Catastro	31

CAPÍTULO III

DE LAS DIRECCIONES REGIONALES DE MENSURAS Y CATASTRO	32
---	-----------

	Definición.....	32
	Organización	32
	Funciones de las Direcciones Regionales.....	33
	Vinculación con los Tribunales Superiores de Tierras	34
	De los Directores Regionales de Mensuras y Catastro	34
	Requisitos para ser Director Regional de Mensuras y Catastro	34
	Funciones de los Directores Regionales.....	34
CAPÍTULO IV	DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO	36
	Reporte, sede, competencia y titular.....	36
	Funciones de la Dirección de Catastro	36
	Designación y revocación del Director de Catastro.....	37
	Requisitos e incompatibilidades del Director de Catastro	37
	Reglamento de Catastro	37
CAPÍTULO V	DE LOS AGRIMENSORES	38
	Profesionales habilitados.....	38
	Fuerza Probatoria de sus Actuaciones ..	38
	Obligación de informar.....	38
	Cumplimiento del contrato de mensura	39
	Responsabilidad profesional.....	39
	Inhabilitaciones.....	39

**TÍTULO II
DE LOS PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN**

CAPÍTULO I	DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA	40
	Aplicación y responsable.....	40
	Caracteres	40
	Ámbito de aplicación	41
	Contenido	41
	Resultado	42
	Rechazo de la documentación	42
	Observaciones	43
	Aprobación.....	44
	Inspecciones	44
CAPÍTULO II	DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS TRABAJOS	45
	Solicitud de autorización.....	45
	Requisitos.....	46
	Representantes	47
	Documentos exigibles	47
	Inicio del expediente	48
	Calificación de la solicitud	48
	Autorización de los trabajos	48
	Vigencia de la autorización.....	49
	Inicio del plazo para la presentación de los trabajos.....	49
	Identificación de los inmuebles resultantes.....	49
	Pérdida del duplicado del Certificado de Título.....	50

CAPÍTULO III	DE LA REVISIÓN DE LOS TRABAJOS	50
	Inicio de los trabajos.....	50
	Auxilio de la fuerza pública.....	50
	Presentación del trabajo.....	51
	Calificación del trabajo	52
	Suspensión del trabajo.....	52
	Intervención de otros organismos.....	52
	Aprobación del trabajo	53
	Remisión de planos a otras instancias.....	53
	Plano definitivo.....	54
	Registro de parcelas	54
	Rectificación de trabajos	55
CAPÍTULO IV	DE LOS PLAZOS	55
	Obligatoriedad de los plazos	55
	Modo de contar los plazos	55
	Inicio del plazo.....	56
	Vencimiento del plazo	56
	Improcedencia de recursos	56
	Suspensión e interrupción de los plazos.....	57
	Suspensión por causa de fuerza mayor	57
	Plazos para procesos.....	57
	Sanciones por el incumplimiento de los plazos	57
	Despacho urgente.....	58

**TÍTULO III
DE LAS MENSURAS EN GENERAL**

CAPÍTULO I	DE LOS LÍMITES TERRITORIALES 58
	Límite Territorial 58
	Límite de hecho o posesorio 58
	Límite de derecho o lindero 59
	Parcela 59
	Sub-parcela o Unidades de Condominio..... 59
	Estado Parcelario 59
	Acto de levantamiento territorial..... 60
	Acto de levantamiento parcelario 60
	Mensura 60
CAPÍTULO II	DEL RÉGIMEN GENERAL DE MENSURAS 60
	Régimen de mensuras..... 60
	Publicidad de los actos de levantamiento parcelario 61
	Protestas 61
	Ausencia de comunicación..... 62
	Estudio de títulos y antecedentes..... 62
CAPÍTULO III	DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE LA PARCELA 62
	Reconocimiento del terreno 62
	Mediciones..... 62
	Información territorial 63
	Posicionamiento..... 63
	Levantamiento de detalles 63

Hitos existentes	64
Límites de hecho	64
Límites irregulares.....	64
Discontinuidades.....	64
Vías de comunicación	65
Cursos de agua.....	65
Costas marítimas	65
Afectaciones de derecho	66
Afectaciones de hecho.....	66
Colindancias	66
Construcciones.....	67
Instalaciones especiales	67
Otras accesiones.....	68

CAPÍTULO IV

DE LA UBICACIÓN Y ORIENTACIÓN

DE LAS PARCELAS 68

Ubicación

Relacionamiento

Orientación

Georreferenciación

Georreferenciación de puntos.....

Monumentación de puntos
georreferenciados

Georreferenciación de parcelas

CAPÍTULO V

DE LA DETERMINACIÓN DE LOS

LÍMITES 71

Límites de derecho

Linderos en conflicto.....

Colocación de hitos

Tipología de hitos oficiales.....

CAPÍTULO VI	DE LA DETERMINACIÓN DEL POLÍGONO LÍMITE	75
	Cálculos.....	75
	Coordenadas de los vértices de parcelas	75
	Proyección	75
	Dimensionamiento de las parcelas	75
	Orden de prelación.....	76
CAPÍTULO VII	DE LAS TOLERANCIAS	76
	Concepto	76
	Vértices de parcela.....	76
	Georreferenciación	77
	Coordenadas proyectivas generales	77
	Detalles.....	77
CAPÍTULO VIII	DE LA DOCUMENTACIÓN DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO	77
	Acta de hitos y mensura	77
	Carta de conformidad	78
	Informe técnico	79
	Coordenadas	79
	Documentación complementaria	79
	Soportes.....	79
CAPÍTULO IX	DEL PLANO DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO	80
	Generalidades sobre los planos	80
	Soportes y formatos.....	80
	Proyección y orientación	81

Simbología	81
Carátula.....	81
Signo indicativo del meridiano	82
Escalas	82
Plano individual	82
Plano general.....	84
Representación en detalles	86
Designación catastral	86
Planilla de superficies	86

**TÍTULO IV
DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO
PARCELARIO EN PARTICULAR**

CAPÍTULO I	DE LA MENSURA PARA SANEAMIENTO . .	88
	Mensura para saneamiento.....	88
	Publicidad de la mensura para saneamiento.....	88
	Trabajos de campo y gabinete	90
	Documentación de las mensuras para saneamiento.....	90
CAPÍTULO II	DE LA ACTUALIZACIÓN DE LAS MENSURAS	90
	Vigencia de la aprobación de las mensuras.....	90
	Actualización de mensuras	91
	Subsistencia del estado parcelario	92
	Vigencia del estado parcelario.....	92
	Mensura posterior al saneamiento.....	93

	Localización de posesiones	93
	Localización de mejoras.....	94
CAPÍTULO III	DEL DIAGNÓSTICO CATASTRAL	94
	Concepto	94
	Principio de especialidad en relación al objeto	94
	Procedimiento	94
	Planos con problemas de medidas y/o ubicación.....	95
	Plano inexistente, modificado, cambiado o adulterado	95
	Plano que no se corresponde con la realidad territorial	96
	Resultado del diagnóstico catastral	96
	Variación de medidas y de superficie ...	97
	Errores técnicamente admisibles.....	97
CAPÍTULO IV	DEL DESLINDE	98
	Deslinde	98
	Inmuebles registrados y constancias anotadas	99
	Etapas del deslinde.....	100
	Clasificación de las parcelas a los fines del deslinde	100
	Deslinde sobre parcelas sencillas	102
	Documentación de los deslindes.....	105
	Trámites posteriores al deslinde	106
CAPÍTULO V	DE LAS MODIFICACIONES PARCELARIAS	107

	Generalidades	107
	Restricciones.....	107
	Subdivisión.....	108
	Refundición	109
	Urbanización parcelaria.....	109
	Combinaciones.....	110
	Modificaciones de Parcelas de Distintos Propietarios	110
CAPÍTULO VI	DE LA DIVISIÓN PARA PARTICIÓN DE INMUEBLES.....	111
	Partición.....	111
	Copropiedad	111
	Procedencia de la división para partición	111
	Partición amigable.....	112
	Partición litigiosa	113
	Partición de titulares de constancias anotadas	113
	Etapas de la partición.....	113
	Formas de la división para partición...	114
CAPÍTULO VII	DE LAS AFECTACIONES PARCELARIAS..	114
	Expropiación	114
	Servidumbres	115
	Derechos de aguas y minas.....	115
TÍTULO V		
DE LA DIVISIÓN PARA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS		
CAPÍTULO I	DE LOS SECTORES Y ESPACIOS	115

	Objeto del condominio	115
	Prohibiciones.....	116
	División para constitución de condominios.....	116
	Sectores propios.....	116
	Sectores comunes.....	116
	Unidad funcional.....	117
	Independencia y funcionalidad.....	117
	Clasificación de los espacios	117
CAPÍTULO II	DEL TRATAMIENTO E INTEGRACIÓN DE SECTORES	118
	Sectores a identificar y a determinar ...	118
	Muros y elementos estructurales	118
	Previsión de muros	119
	Tratamiento de espacios vacíos y escaleras	120
	Azoteas y terrazas	120
	Cuerpos avanzados y balcones.....	120
	Salientes horizontales.....	120
CAPÍTULO III	DE LAS MEDICIONES	121
	Mensura de la parcela.....	121
	Elementos a determinar en la división de condominio	121
	Mediciones.....	121
CAPÍTULO IV	DE LA DOCUMENTACIÓN Y PLANO DE LA DIVISIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO	123
	Documentación de la división para constitución de condominio.....	123

	Representación de la División en Condominio.....	123
	Plano de división para la constitución de condominio	124
	Designación de Sectores	125
	Planilla de descripción de unidades	127
	Planilla de superficies	127
	Planilla resumen	127
CAPÍTULO V	DE LA MODIFICACION DE DIVISIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS	128
	Procedencia	128
	Designación de las nuevas unidades...	128
	Documentos a acompañar con la solicitud.....	128
	Plano de modificación de la división en condominio	129
	Aprobación y remisión al Registro de Títulos	129
TÍTULO VI		
DE LOS RECURSOS		
CAPÍTULO I	RECURSOS CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.....	130
	Actos Susceptibles de ser Recurridos ..	130
	Solicitud de Reconsideración.....	130
	Recurso Jerárquico	131
	Recurso Jurisdiccional	133
CAPÍTULO II	DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL	134

TÍTULO VII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Implementación de la Georreferenciación	135
Modelos de Formatos para trabajos de Mensuras.....	136
A) Modelo de planilla de superficies para el plano individual.....	136
B) Modelo de planilla de superficies para el plano general.....	136
C) Modelo de planilla de superficies cuando se trate de refundición de parcelas.....	136
D) Modelo de planilla de superficies para Deslindes.....	137
E) Modelo de simbología para planos de división en condominio	137
F) Modelo de Planilla de descripción de Unidades de Condominio	138
G) Modelo de planilla de superficies en planos de división en condominio ..	139
H) Modelo de planilla resumen en el plano de división en condominio	139
I) Símbolos Cartográficos	140

INTRODUCCIÓN

El Estado de Derecho está íntimamente relacionado con el principio de legalidad, que tiene su fundamento en la Ley y en el principio de Seguridad Jurídica, donde la autoridad está ligada no sólo a la Constitución y a las leyes emanadas del Poder Legislativo, sino a todo el ordenamiento jurídico, que incluye los Reglamentos y Normas Complementarias requeridos con el objeto de ordenar su funcionamiento, emanados de las autoridades facultadas para ello.

El ordenamiento jurídico atribuye la esencial función de la asignación y el registro de los derechos inmobiliarios registrados al Poder Judicial, a través de la Jurisdicción Inmobiliaria, único registro que tiene fe pública respecto de la titularidad sobre bienes inmuebles en el país.

La Ley 108-05 sienta bases firmes sobre las cuales construir un moderno sistema de registro inmobiliario, y se complementa con una herramienta flexible como los Reglamentos. Ambos constituyen un auténtico aporte al fortalecimiento del Estado de Derecho y, al mismo tiempo, se integran como instrumentos eficaces del desarrollo económico y social.

Estos reglamentos, elaborados por la Suprema Corte de Justicia en ejercicio de la facultad reglamentaria que le confiere la propia Ley, forman parte del nuevo Marco Normativo que regula los derechos inmobiliarios en la República Dominicana. Manteniendo en lo esencial los aspectos más arraigados, las innovaciones se han dirigido a sistematizar y simplificar los distintos mecanismos necesarios para la agilización de los trámites, reforzar el principio de legalidad y consagrar el de moderación. Novedosa también es la regulación de los procedimientos que pasan a erigirse en piedra angular de la nueva normativa, con eficacia inmediata.

Estos instrumentos deben contribuir a evitar discusiones que provoquen confrontaciones estériles, en particular entre los poderes del Estado, tratando de evitar tensiones sobre las estructuras institucionales con los riesgos que de ello se derivan.

Destaco el encargo del Pleno de la Suprema Corte de Justicia y agradezco la confianza dispensada al conformar un órgano especializado para llevar a cabo la delicada tarea de elaborar los reglamentos de la Ley de Registro Inmobiliario, encabezado por el suscrito, resaltando la valiosa colaboración de los demás miembros integrantes que cito a continuación:

Dr. Juan Luperón Vásquez

Magistrado de la Suprema Corte de Justicia

Dr. Pedro Romero Confesor

Magistrado de la Suprema Corte de Justicia

Dra. Banahí Báez de Geraldo

Presidenta del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central

Lic. Juan Antonio Fernández Pérez

Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte

Agrim. Luis Antonio Bonetti

Director General de Mensuras Catastrales

Dr. Wilson Gómez Ramírez

Coordinador Nacional de los Registros de Títulos

Dr. Mairení Rivas Polanco

Director Ejecutivo del Programa de Modernización de la
Jurisdicción de Tierras

Quiero hacer notar que en este nuevo Marco Jurídico todas las instituciones de la Jurisdicción Inmobiliaria deben trabajar armónicamente y evolucionar hasta convertirse en una gran infraestructura de información territorial, disponible para los usuarios y para las distintas instituciones, públicas y privadas, vinculadas con todos los aspectos que en ellas se desarrollan.

Únicamente a través de la Justicia y del acatamiento del orden jurídico, entendido éste como el conjunto de normas y principios jerárquicamente establecidos y reconocidos, es posible organizar una sociedad, un régimen de convivencia, y lograr los cometidos a que está llamado un Estado moderno.

DR. JORGE A. SUBERO ISA

Presidente de la Suprema Corte de Justicia

REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS Y CATASTRO

RESOLUCIÓN No. 59-2007



DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

República Dominicana

LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

En Nombre de la República

En Nombre de la República, la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Jorge A. Subero Isa, Presidente; Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Segundo Sustituto de Presidente; Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria General, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 1ro. de febrero de 2007, años 163° de la Independencia y 144° de la Restauración, dicta en Cámara de Consejo, la siguiente resolución:

Visto, el artículo 67 de la Constitución de la República;

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

Visto, la Ley de Organización Judicial, núm. 821 y sus modificaciones, del 21 de noviembre de 1927, Gaceta Oficial núm. 3921;

Visto, la Ley de Registro de Tierras, núm. 1542, del 7 de noviembre de 1947 y sus modificaciones;

Visto, la Ley núm. 327, sobre Carrera Judicial, del 11 de agosto de 1998 y su Reglamento;

Visto, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, promulgada en fecha 23 de marzo de 2005 y publicada en la Gaceta Oficial núm. 10316, de fecha 2 de abril de 2005;

Atendido, que el Sistema Torrens es la base y pilar de nuestro derecho de registro inmobiliario, y por lo tanto debe reforzarse su aplicación, adecuándolo a la modernidad de los tiempos actuales;

Atendido, que uno de los grandes desafíos que enfrenta la sociedad dominicana se está llevando a cabo con el proceso de modernización de la Jurisdicción de Tierras, para hacer posible que la institución y las organizaciones que la componen puedan responder apropiadamente a los esfuerzos del desarrollo económico y social del país;

Atendido, que se debe establecer un marco institucional acorde al proceso de reformas que se está llevando a cabo en la Jurisdicción de Tierras, y que plantea la descentralización operativa de los organismos técnicos y establece sus competencias y funciones, determinándose con precisión “quién” y “cómo” ejerce el control de las mensuras;

Atendido, que en fechas 8 de abril del 2002 y 23 de mayo del 2002, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia aprobó los “Ejes Fundamentales del Proceso de la Reforma en la Jurisdicción de Tierras”, y todas las acciones que, respondiendo a esos Ejes, serían incluidas en la redacción de los Reglamentos de Mensuras Catastrales y de Registros de Títulos;

Atendido, que el principio de especialidad característico del sistema, exige que estén perfectamente determinados todos los elementos de la relación jurídica tutelada (sujeto, objeto y causa), por lo que es también necesario

establecer procedimientos técnicos para la determinación del objeto de las afectaciones a la propiedad que tomarán estado registral;

Atendido, que las nuevas tecnologías están transformando las prácticas tradicionales aplicables a la mensura y permiten definir con mayor precisión el objeto del derecho;

Atendido, que la Dirección General de Mensuras Catastrales y la actividad de mensura en la República Dominicana están regidas por un Reglamento que requiere ser revisado y modificado para adecuarlo a los requerimientos legales y los avances tecnológicos vigentes;

Atendido, que el desarrollo doctrinario y tecnológico operado en los últimos años en la agrimensura, impone la necesaria actualización de las normas reglamentarias en la materia, acorde a las necesidades del tráfico inmobiliario actual, y para resolver adecuadamente el problema de la ubicación de los inmuebles, incorporando la georreferencia de las parcelas;

Atendido, que atendiendo a este desarrollo tecnológico, es necesario establecer parámetros de calidad final en las mensuras y actos de levantamiento parcelario, permitiendo que los agrimensores tengan la libertad de elegir el sistema de medición y la tecnología que utilizan;

Atendido, que debe quedar debidamente regulado quiénes son los profesionales habilitados a ejecutar mensuras y actos de levantamiento parcelario, en qué calidad lo hacen, y cuál es su responsabilidad;

Atendido, que debe regularse el régimen de mensuras estableciendo su carácter de públicas y contradictorias y los mecanismos de publicidad, y que los actos de levantamiento parcelario reflejen la realidad territorial reduciendo la posibilidad de conflictos y litigios;

Atendido, que es preciso establecer las condiciones y documentos mínimos exigibles para que los trabajos de mensura y modificaciones parcelarias puedan ser aprobados, y dichos documentos, especialmente el plano, además de reunir las características técnicas, deben reunir los requisitos de claridad y armonía, que permitan una adecuada interpretación de los mismos aún por parte de quienes no son especialistas en la materia;

Atendido, que uno de los grandes problemas del sistema ha sido la emisión descontrolada de Constancias Anotadas, que provoca que en muchos casos, los últimos en deslindarse no puedan tener cabida territorial, por lo que es preciso establecer un procedimiento contradictorio de deslinde que ponga fin a esta situación;

Atendido, que es misión del Poder Judicial administrar justicia para resolver conflictos y garantizar los derechos de las personas, consolidar la paz social y el desarrollo de la democracia dentro del marco del Estado de Derecho;

Atendido, que el Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras, ejecutado por la Suprema Corte de Justicia, tiene entre otros propósitos, adecuar la organización interna de la Jurisdicción de Tierras, los procedimientos y la gestión de los despachos con el propósito de agilizar la administración de justicia sin menoscabo de la transparencia y seguridad jurídica;

Atendido, que mediante el presente Reglamento se pretender dar respuesta a los problemas que se han generado por todas las situaciones antes planteadas y dotar al proceso de mensura de la seguridad técnica y jurídica necesarias a la vez que conferirle la agilidad procesal que puede proveer el uso de nuevas herramientas tecnológicas;

Por tales motivos:

Dicta el siguiente

Reglamento General de Mensuras y Catastro

Título I Generalidades Objeto de esta reglamentación

Denominación

Artículo 1. El presente reglamento se denomina Reglamento General de Mensuras y Catastro y complementa la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario

del 23 de marzo del 2005, y es de aplicación en todo el territorio de la República Dominicana.

Objeto

Artículo 2. Este reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y sus dependencias, así como el procedimiento y la forma en que se registran los trabajos de mensura, de modificaciones parcelarias y divisiones para la constitución de condominio, de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario.

TITULO II DE LOS ÓRGANOS DE APLICACIÓN

CAPITULO I ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 3. Los órganos de aplicación del presente reglamento están constituidos por la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y sus dependencias y las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.

Alcance

Artículo 4. El presente reglamento regula las operaciones de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y sus dependencias. Sus previsiones comprenden a los Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original, a la Dirección Nacional de Registro de Títulos y a los Registros de Títulos, en todo lo concerniente al registro de la propiedad inmobiliaria.

CAPÍTULO II DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS Y CATASTRO

Definición

Artículo 5. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro es un órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria que depende de la

Suprema Corte de Justicia. 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 de Mensuras y Catastro.

Artículo 7. Las funciones de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro son:

- a) Coordinar, dirigir y regular el funcionamiento de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.
- b) Velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario 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 y Catastro habilitados para emitir documentos oficiales.
- d) Llevar en coordinación con el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) el registro de firmas de agrimensores públicos.
- e) Proporcionar, cuando sea necesario, asistencia técnica en materia de mensuras y catastro a las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro y a la Dirección de Catastro.
- f) Estandarizar los formularios, sellos y demás documentos de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro y de la Dirección de Catastro.
- g) Proponer a la Suprema Corte de Justicia aquellas modificaciones que estime convenientes para mejorar y mantener permanentemente actualizados la reglamentación y/o legislación aplicables al registro de los levantamientos parcelarios.
- h) Unificar los procedimientos y las técnicas registrales en las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, relacionadas con la

aplicación de la Ley de Registro Inmobiliario 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 o a solicitud de los Tribunales de Tierras y de la Comisión Inmobiliaria.
- j) Velar por la administración, gestión, conservación y actualización del Catastro Nacional en sus aspectos gráfico, estadístico, económico y descriptivo.
- k) Velar por el mantenimiento actualizado, así como certificar la valuación fiscal de los inmuebles que servirá de base imponible de la contribución especial para integrar el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados.
- l) Administrar, gestionar, conservar y actualizar la base de datos del sistema de información cartográfico y parcelario.
- m) Administrar, gestionar, conservar y densificar la Red Geodésica que servirá de soporte a las mensuras y modificaciones parcelarias, y proceder por sí o por terceros a su monumentación, medición y georreferenciación.
- n) Velar por la oportuna recolección y publicación de los datos estadísticos de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro y de la Dirección de Catastro.
- o) Establecer indicadores de gestión que permitan controlar y calificar el servicio que prestan las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro y la Dirección de Catastro.
- p) Promover la capacitación y desarrollo del personal de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, de la Dirección de Catastro y de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, a los efectos de optimizar el funcionamiento del organismo.

- q) Proponer a la Suprema Corte de Justicia la celebración de convenios inter-institucionales con entes oficiales o privados, nacionales e internacionales, con arreglo a las disposiciones vigentes.

Dependencias

Artículo 8. Las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro y la Dirección de Catastro son dependencias de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro.

Del Director Nacional de Mensuras y Catastro

Artículo 9. El Director Nacional de Mensuras y Catastro es designado y removido por la Suprema Corte de Justicia.

Requisitos para ser Director Nacional de Mensura y Catastro

Artículo 10. Para ser Director Nacional de Mensuras y Catastro, 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 cinco (5) 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.

Funciones del Director Nacional de Mensuras y Catastro

Artículo 11. Son funciones del Director Nacional de Mensuras y Catastro:

- a) Coordinar, dirigir, supervisar y regular el funcionamiento de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.
- 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 y Catastro.
- c) Procurar la uniformidad de criterios en la interpretación y aplicación de las normas legales y técnicas aplicables en materia catastral.
- d) Elaborar y proponer a la Suprema Corte de Justicia políticas y normativas que tengan por objeto mejorar el servicio ofrecido por la Dirección Nacional y las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.
- e) Aprobar los formularios, formatos y procedimientos que se utilicen en la Dirección Nacional y en las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, siendo responsable de su estandarización e implementación.
- f) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos y/o digitales de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, cuando proceda.
- g) Mantener actualizados los datos estadísticos de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.
- h) Establecer indicadores de gestión que permitan controlar y calificar la gestión del servicio que prestan las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.

- i) Conocer y resolver los recursos jerárquicos interpuestos contra actos administrativos de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.
- j) Poner en conocimiento de la autoridad que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter.
- k) Cubrir provisionalmente las vacantes del personal de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.
- l) Contribuir con la Suprema Corte de Justicia en el reemplazo definitivo del personal de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.
- 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 y Catastro.

CAPÍTULO III DE LAS DIRECCIONES REGIONALES DE MENSURAS Y CATASTRO

Definición

Artículo 12. Las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro son dependencias de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y se encuentran a cargo de un Director Regional.

Organización

Artículo 13. Las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, sus sedes y competencia territorial son:

- a) Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Central, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y competencia sobre el Distrito Nacional y las provincias de Santo Domingo, Monte Plata, San Cristóbal, El Seybo,

Hato Mayor, San Pedro de Macorís, La Romana, La Altagracia, Peravia, Azua, San Juan de la Maguana, Barahona, Bahoruco, Independencia, San José de Ocoa, Pedernales y Elías Piña.

- b) Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Norte, con sede en la ciudad de Santiago de los Caballeros y competencia sobre las provincias de Santiago, La Vega, Monseñor Nouel, Santiago Rodríguez, Espaillat, Valverde, Puerto Plata, Montecristi y Dajabón.
- c) Dirección Regional de Mensuras y Catastro del Departamento Noreste, con sede en la ciudad de San Francisco de Macorís y competencia sobre las provincias de Samaná, María Trinidad Sánchez, Duarte, Sánchez Ramírez y Salcedo.

Funciones de las Direcciones Regionales

Artículo 14. Las funciones de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro son:

- a) Velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, así como de otras leyes en el ámbito de su competencia.
- b) Otorgar las designaciones catastrales de las parcelas y unidades de condominio.
- c) Aprobar o rechazar las solicitudes de autorización de los trabajos de mensuras, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio.
- d) Aprobar o rechazar los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio presentados por los Agrimensores.
- e) Apoderar, dentro de los quince (15) días de aprobada la mensura, al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial de saneamiento.

- f) Remitir al Registro de Títulos correspondiente, dentro de los cinco (5) días después de aprobados los trabajos, los planos de los actos de levantamiento parcelario para el registro de los inmuebles correspondientes, a excepción de las mensuras para saneamiento y los deslindes.

Vinculación con los Tribunales Superiores de Tierras

Artículo 15. Las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro están vinculados a un único Tribunal Superior de Tierras y a los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original conforme a la competencia territorial asignada a cada uno de ellos.

Párrafo. La vinculación de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro a los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, está referida a la determinación de competencia para fines de conocimiento de los recursos jurisdiccionales.

De los Directores Regionales de Mensuras y Catastro

Artículo 16. Los Directores Regionales de Mensuras y Catastro son designados y removidos por la Suprema Corte de Justicia.

Requisitos para ser Director Regional de Mensuras y Catastro

Artículo 17. Para ser Director Regional de Mensuras y Catastro son exigibles los mismos requisitos que para ser Director Nacional de Mensuras y Catastro.

Funciones de los Directores Regionales

Artículo 18. Son funciones de los Directores Regionales de Mensuras y Catastro:

- a) Coordinar, dirigir y regular el correcto funcionamiento de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro a su cargo y el personal bajo su dependencia.

REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS Y CATASTRO

- b) Aprobar o rechazar con su firma las solicitudes de autorización de los trabajos de mensuras, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio.
- c) Dirigir y controlar el examen, verificación y calificación de los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio presentados por los Agrimensores.
- d) Aprobar, observar o rechazar con su firma los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y divisiones para constitución de condominio presentados por los Agrimensores.
- e) Apoderar al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial de saneamiento.
- f) Remitir al Registro de Títulos correspondiente los planos de los actos de levantamiento parcelario aprobados para el registro de los inmuebles correspondientes, a excepción de las mensuras para saneamiento y los deslindes.
- g) Cumplir y hacer cumplir los plazos establecidos en la Ley de Registro Inmobiliario y en el presente Reglamento para la realización, tramitación, revisión y aprobación o rechazo de los trabajos de mensuras, modificaciones parcelarias y divisiones para la constitución de condominios autorizados.
- h) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos y/o digitales a su cargo, debiendo informar al Director Nacional de Mensuras y Catastro cuando considere que los mismos se encuentran en peligro o desprotegidos, a fin de que se tomen las medidas correspondientes.
- i) Cumplir y hacer cumplir todas las directivas dictadas por el Director Nacional de Mensuras y Catastro.
- j) 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.

- k) Resolver las solicitudes de reconsideración formuladas contra actos administrativos de la Dirección Regional a su cargo.

CAPÍTULO IV DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO

Reporte, sede, competencia y titular

Artículo 19. La Dirección de Catastro es una dependencia de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro. Tiene su sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, y se encuentra a cargo de un Director de Catastro. Habrá tantas Direcciones Regionales de Catastro como la Suprema Corte de Justicia considere de lugar.

Funciones de la Dirección de Catastro

Artículo 20. Las funciones de la Dirección de Catastro son:

- a) Velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario y de otras leyes en el ámbito de su competencia.
- b) Velar por el cumplimiento del presente Reglamento, del Reglamento de Catastro, de las normativas técnicas correspondientes y de los Reglamentos de la Jurisdicción Inmobiliaria en el ámbito de su competencia.
- c) Ejecutar, administrar, gestionar, conservar y actualizar el Catastro Nacional en sus aspectos gráfico, estadístico, económico y descriptivo.
- d) Ofrecer información sobre la riqueza territorial y su distribución, y proporcionar la base cierta para el reparto equitativo y proporcional de las cargas tributarias que inciden sobre los inmuebles.
- e) Determinar y mantener actualizada la valuación fiscal de los inmuebles que servirá de base imponible de la contribución especial para integrar el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados.

- f) Solicitar, recibir, revisar y registrar declaraciones inmobiliarias bajo fe de juramento de los propietarios donde consten los elementos necesarios para el avalúo de los inmuebles.
- g) Realizar estudios de mercado y determinar los valores unitarios de la tierra y las mejoras, siguiendo los procedimientos técnicos y los principios establecidos en el Reglamento de Catastro.
- h) Realizar censos inmobiliarios e inspecciones con fines de avalúo inmobiliario.
- i) Proponer al Director Nacional de Mensuras y Catastro aquellas modificaciones que estime convenientes para mejorar y mantener permanentemente actualizados la reglamentación y/o legislación aplicables a catastro.

Designación y revocación del Director de Catastro

Artículo 21. El Director de Catastro es designado y removido por la Suprema Corte de Justicia.

Requisitos e incompatibilidades del Director de Catastro

Artículo 22. Para ser Director de Catastro son exigibles los mismos requisitos que para ser Director Nacional de Mensuras y Catastro. Rigen para el Director de Catastro las mismas incompatibilidades que para el Director Nacional de Mensuras y Catastro.

Reglamento de Catastro

Artículo 23. En un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días de aprobado y publicado el presente Reglamento, Dirección de Catastro elaborará y propondrá al Director Nacional de Mensuras y Catastro un anteproyecto de enmienda a este Reglamento en lo concerniente a las funciones, donde se establezca la organización de la Subdirección de Catastro, sus funciones específicas y los métodos, criterios y bases técnicas para el avalúo de los inmuebles.

CAPÍTULO V DE LOS AGRIMENSORES

Profesionales habilitados

Artículo 24. Todos los trabajos de mensuras, modificaciones parcelarias y divisiones para la constitución de condominio que se presenten para su aprobación de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, deben ser realizados por Agrimensores habilitados legalmente para el ejercicio profesional.

Fuerza Probatoria de sus Actuaciones

Artículo 25. Los agrimensores, cuando ejecutan una mensura, una modificación parcelaria o división para la constitución de condominio, 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 y Catastro, dan plena fe de los hechos constatados y documentados por ellos, salvo prueba en contrario.

Párrafo. A los fines de cumplir adecuadamente con sus tareas, los agrimensores están facultados para requerir de los interesados, toda la información y/o documentación que juzguen necesaria, así como para requerir, por intermedio de la Comisión Inmobiliaria, el auxilio de la fuerza pública para la realización de sus gestiones.

Obligación de informar

Artículo 26. Los agrimensores están obligados a responder con fundamento todos los requerimientos técnicos que, respecto al acto presentado, les hacen la Dirección Nacional de Mensura y Catastro, las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria o la Comisión Inmobiliaria. 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 agrimensores están obligados a poner a disposición de la misma todos los antecedentes, documentos de campo y gabinete y demás elementos de juicio que hubieren empleado en el trabajo. A tal efecto, deben llevar un registro y archivo de los mismos, debiendo preservarla y custodiarla por un plazo de diez (10) años.

Cumplimiento del contrato de mensura

Artículo 27. Se considera que el contrato de mensura ha sido cumplido por parte del Agrimensor, cuando se aprueba técnicamente el trabajo en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, sin perjuicio de las responsabilidades profesionales de su trabajo y las que pudieran extenderse del contrato más allá de su conclusión.

Responsabilidad profesional

Artículo 28. La aprobación de los documentos no exime de responsabilidad al agrimensor, ni la transfiere a la Dirección Nacional o Regional de Mensuras y Catastro o a los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria respecto de la veracidad y legitimidad del acto aprobado o de los documentos o hechos en que se funde.

Párrafo. Una vez iniciado un trámite solicitando autorización para ejecutar algún trabajo, es obligación del agrimensor concurrir a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro en las fechas que ésta le indique para informarse del estado del expediente.

Inhabilitaciones

Artículo 29. Los agrimensores no pueden ejecutar actos de levantamiento parcelario en los que 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. El incumplimiento de la presente prohibición hará anulable el acto y en

la decisión que declara la nulidad deberá sancionarse al agrimensor actuante.

Párrafo. No se considerará que existe un interés directo y manifiesto cuando se haya pactado el pago en especie o en naturaleza que son objeto del acto.

TÍTULO II DE LOS PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN

CAPÍTULO I DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA

Aplicación y responsable

Artículo 30. Todas las solicitudes de autorización y los trabajos de agrimensura presentados a consideración de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, deben reunir los requisitos exigidos por la Ley de Registro Inmobiliario, el presente Reglamento y demás disposiciones complementarias para que proceda su aprobación.

Párrafo. La función calificadora recae bajo la responsabilidad del Director Regional de Mensuras y Catastro, sin perjuicio de que pueda valerse del auxilio de personal subalterno para ejercerla. En caso de impedimento o prohibición, la función calificadora será ejercida excepcionalmente por el Sub-Director Nacional de Mensuras y Catastro.

Carácteres

Artículo 31. La función calificadora es obligatoria y se ejerce con independencia. Está limitada a lo que establecen la Ley de Registro Inmobiliario, el presente Reglamento y otras normas legales aplicables, a las reglas y principios técnicos que rigen la Agrimensura.

Ámbito de aplicación

Artículo 32. La función calificadora se aplica a:

- a) Las solicitudes de autorización de trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y subdivisiones para la constitución de condominio.
- b) Los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y subdivisiones para la constitución de condominio, tanto durante su ejecución como durante su tramitación.

Contenido

Artículo 33. La función calificadora comprende las facultades de:

- a) Citar al o solicitantes, propietarios y/o 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.
- c) Revisar y controlar que la documentación en general y los planos en particular cumplan con los requisitos legales y formales exigibles.
- d) Solicitar, cuando lo considere conveniente, inspecciones durante la ejecución de los trabajos en el terreno o una vez finalizados los mismos.
- e) Constatar que el trabajo presentado no está en contradicción con lo que resulte de los informes de inspección o con otros antecedentes existentes en los archivos de la Jurisdicción, debiendo analizar detenidamente en este último caso, si las contradicciones se deben a un trabajo mal ejecutado o a deficiencias existentes en los antecedentes.
- f) Descender al terreno por sí o comisionando a alguno de sus subalternos durante la ejecución de los trabajos autorizados, cuando considere pertinente verificar que efectivamente se están

cumpliendo las exigencias reglamentarias en materia de publicidad, trabajos de campo y colocación de hitos.

- g) Comprobar, con el auxilio de la Unidad de Apoyo a Mensuras, que el trabajo realizado no se superpone con otros trabajos aprobados o con espacios del dominio público.
- h) Controlar 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) Controlar que se hayan cumplido todos los requisitos legales y reglamentarios según el trabajo de que se trate.
- k) Citar, cuando fuese necesario, al agrimensor actuante para que amplíe o clarifique los informes presentados.
- l) Solicitar toda otra documentación complementaria que considere conveniente.

Párrafo. En ningún caso, la función calificadora supone imponer criterios que no estén establecidos legalmente u ordenados judicialmente. El criterio empleado en la ejecución de un trabajo, al igual que la elección de la metodología de medición y de levantamiento de detalles, forman parte de la labor del agrimensor e integran su responsabilidad profesional.

Resultado

Artículo 34. El resultado del ejercicio de la función calificadora se concreta en el acto administrativo de aprobar, observar o rechazar la solicitud de autorización o el trabajo presentado y su documentación.

Rechazo de la documentación

Artículo 35. Cuando se constata que una solicitud de autorización o un acto de levantamiento parcelario está incompleto y/o presenta irregularidades

insubsanables, se procederá al rechazo de la documentación, dando participación a la autoridad competente si se presume la existencia de alguna conducta punible. Sin perjuicio de otras, se consideran causales de rechazo:

- a) La realización del acto por quien no está habilitado legalmente para el ejercicio de la agrimensura.
- b) La no ejecución del acto en el terreno.
- c) La divergencia entre la finalidad del acto y el objetivo del solicitante.
- d) La ejecución de un acto no permitido por las normas que regulan la materia.
- e) El incurrir en falsedades, omisiones o errores inexcusables.

Observaciones

Artículo 36. Cuando las irregularidades o defectos constatados son subsanables, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro detalla las observaciones formuladas en el expediente, lo devuelve y aplaza su aprobación hasta tanto las mismas sean corregidas o completadas adecuadamente. Las observaciones formuladas deben ser puntuales, concretas y referenciadas normativamente o poniendo de manifiesto las inconsistencias o contradicciones encontradas.

Párrafo I. En todos los casos de observaciones, se otorga un plazo que no excederá los treinta (30) días corridos, para que subsane los defectos detectados. Cumplido el plazo otorgado sin que se hayan corregido las observaciones formuladas, se rechazará el expediente.

Párrafo II. Los expedientes observados, serán retirados por el Agrimensor actuante para ser corregidos. Una vez salvadas las observaciones y presentado el expediente dentro del plazo establecido, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro deberá pronunciarse nuevamente.

Párrafo III. No se admitirán más de dos reingresos de expedientes. Al realizarse la tercera revisión o calificación de un mismo expediente, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro sólo podrá aprobar o rechazar el expediente.

Aprobación

Artículo 37. Si la documentación presentada no merece objeciones, o formuladas éstas han sido corregidas adecuadamente dentro de los plazos otorgados, el Director Regional de Mensuras y Catastro procede a aprobarla técnicamente.

Inspecciones

Artículo 38. Las inspecciones sólo proceden como mecanismo de control sobre trabajos ejecutados o en ejecución, y son ordenadas por el Director Nacional de Mensuras y Catastro por sí o a solicitud de los Tribunales de Tierras, de la Comisión Inmobiliaria, de los Directores Regionales de Mensuras y Catastro, del encargado de la Unidad de Apoyo a Mensuras o administrativamente por la Suprema Corte de Justicia.

Párrafo I. La Unidad de Inspecciones procede a realizar aquellas inspecciones ordenadas por el Director Nacional de Mensuras y Catastro, debiendo elevar como consecuencia de su trabajo un informe de inspección.

Párrafo II. Cuando la inspección ha sido solicitada por un Director Regional de Mensuras y Catastro en relación a un trabajo en ejecución o ejecutado, el informe de inspección se limita a señalar objetivamente los elementos constatados y/o verificados en el terreno. Corresponde a la función calificadora del Director Regional de Mensuras y Catastro, el analizar el resultado de la inspección y evaluar si existen discrepancias inaceptables e injustificables entre lo documentado por el agrimensor y el resultado de la inspección.

Párrafo III. Las Inspecciones solicitadas por los Tribunales de Tierras y la Comisión inmobiliaria proceden luego de haber agotado las medidas

necesarias para que al menos un agrimensor externo, autorizado para actuar como oficial público para el caso y contratado por la parte interesada, haya presentado un informe técnico al órgano solicitante. Las dudas que persistan podrán ser aclaradas mediante una solicitud de inspección bajo la vigilancia de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro.

Párrafo IV. Cuando la inspección ha sido solicitada por los Tribunales de Tierras o por la Comisión Inmobiliaria, el informe de inspección informará objetivamente los elementos constatados y/o verificados en el terreno y, si así lo hubiere requerido el solicitante, hará una ponderación de los mismos. En estos casos, el informe de inspección deberá ser aprobado por el Director Nacional de Mensuras y Catastro para ser remitido al solicitante.

Párrafo V. Las inspecciones deben referirse a cuestiones objetivas verificables en el terreno, teniendo siempre en cuenta la fecha de ejecución del acto.

Párrafo VI. Cuando se ejecute una inspección solicitada por una Dirección Regional de Mensuras y Catastro, el o los agrimensores involucrados tienen derecho a presenciar las operaciones y demás actuaciones que lleva a cabo el inspector; a tal efecto, en el ámbito de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro se dispone de un avisador en el que se publican las inspecciones a realizar indicando: agrimensor, trabajo, parcela, fecha y hora de inspección. La no comparecencia del agrimensor al campo no impide la inspección.

Párrafo VII. En ningún caso una inspección es apta para subsanar los defectos, errores u omisiones comprobados, correspondiendo al agrimensor actuante tal función.

CAPÍTULO II DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS TRABAJOS

Solicitud de autorización

Artículo 39. Previo a la iniciación del trabajo, el o los propietarios o reclamantes, solicitan a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro que autorice al Agrimensor por ellos designado para realizar el mismo.

Requisitos

Artículo 40. La solicitud de autorización se realizará en formatos específicos que contendrán:

- a) Nombres y apellidos de los solicitantes y sus números de cédula o pasaporte; en caso de personas jurídicas el nombre y el RNC.
- b) Domicilio de los solicitantes.
- c) Tipo de trabajo a realizar, indicando expresamente si se trata de una mensura para saneamiento, de una refundición, de un deslinde, de una subdivisión, de una división para constitución de condominio u operaciones combinadas, 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 deberán identificar todos los inmuebles involucrados. Cuando se trate de inmuebles soportados por constancias anotadas, se indicará la superficie del mismo.
- e) Nombre y apellido, número de cédula, número de colegiatura del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, dirección postal, dirección de correo electrónico, número de fax y número de teléfono del agrimensor que ejecutará el trabajo.
- f) Indicación de la fecha del contrato entre el o los solicitantes y el agrimensor, y el nombre del Notario interviniente con su respectivo número de colegiatura.
- g) Solicitud de remisión de los trabajos una vez aprobados a:
 - 1) El Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente en caso de saneamiento y deslinde.
 - 2) El Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente en caso de otras operaciones con oposiciones.

- 3) El Registro de Títulos territorialmente competente en caso de otras operaciones.
- h) Firma del o los solicitantes.
- i) Firma del agrimensor aceptando la designación y declarando, que ejecutará el trabajo en carácter de oficial público, de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario, sus Reglamentos y demás normas aplicables.

Párrafo. La solicitud debe tener legalizada sus firmas por Notario, o quien haga sus veces.

Representantes

Artículo 41. En caso de representación de alguno o todos los solicitantes, se dejará constancia de tal situación, pero siempre en la solicitud se consignará el nombre y las generales de los representados. No se admitirá representación del Agrimensor cuando actúe como tal.

Documentos exigibles

Artículo 42. Conjuntamente con la solicitud, se deberán presentar los siguientes documentos:

- a) 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.
- c) Declaración escrita de la posesión u ocupación en caso de deslinde.
- d) Poder de representación con las formalidades legales previstas, cuando corresponda.
- e) En caso de saneamiento, Acto de Notoriedad cuando se trate de sucesiones.
- f) Conformidad de los acreedores, cuando existan, en caso de modificaciones parcelarias, a excepción del deslinde.

g) Comprobantes de pago de los tributos correspondientes.

Párrafo. Esta documentación quedará custodiada en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro mientras se tramite la autorización y la aprobación de los trabajos.

Inicio del expediente

Artículo 43. Presentados en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro la solicitud y los documentos exigibles, se otorgará un recibo donde conste el número de expediente asignado, la identificación de los inmuebles involucrados, el tipo de trabajo a realizar, la documentación recibida y la fecha en que la Dirección Regional se pronunciará sobre la solicitud, la que en ningún caso podrá superar los veinte (20) días corridos de presentada la solicitud.

Párrafo. No se admitirán expedientes incompletos, ni se permitirá depositar documentos en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro.

Calificación de la solicitud

Artículo 44. Dentro del plazo establecido, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro debe calificarla, indicando si la aprueba, la observa o la rechaza de conformidad con lo establecido en el capítulo anterior.

Párrafo I. En caso de dudas sobre los documentos presentados, el Director Regional de Mensuras y Catastro podrá solicitar información o una certificación al órgano, funcionario, oficial o institución correspondiente. En tal caso, el plazo para pronunciarse, quedará suspendido hasta que sea recibida la información o certificación solicitada.

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

Autorización de los trabajos

Artículo 45. Una vez aprobada la solicitud, el Director Regional de Mensuras y Catastro emitirá la autorización para realizar los trabajos, invistiendo al Agrimensor actuante del carácter de Oficial Público para ese acto.

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

Vigencia de la autorización

Artículo 46. Una vez otorgada, la autorización tiene una vigencia de sesenta (60) días corridos dentro de los cuales el agrimensor debe ejecutar el trabajo y presentar los documentos y elementos justificativos a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro para su aprobación. La Dirección Regional de Mensuras y Catastro interviniente puede prorrogar este plazo, con la debida justificación, a solicitud del agrimensor actuante y previo al vencimiento original, por un único término no mayor de treinta (30) días corridos.

Inicio del plazo para la presentación de los trabajos

Artículo 47. Presentada la solicitud de autorización, el Agrimensor tiene la obligación de concurrir a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro correspondiente en la fecha indicada o antes, para conocer el resultado de la misma. El plazo previsto en el artículo anterior se inicia:

- a) El día en que venció el plazo para que la Dirección Regional de Mensuras y Catastro se pronuncie respecto de la solicitud, en caso de que la autorización haya sido concedida antes de esa fecha.
- b) El día en que se expide la autorización, en caso de que la misma se haya producido después de vencido el plazo para expedirse.

Párrafo. No obstante el inicio del plazo en la forma establecida en los literales a) y b) al Agrimensor se le comunicara por cualquier vía el resultado de su solicitud.

Identificación de los inmuebles resultantes

Artículo 48. La designación catastral definitiva de los inmuebles resultantes se otorgará con la aprobación de los trabajos. En todos los trámites previos a la aprobación, los inmuebles se identificarán con las últimas cifras del

número de expediente otorgado seguido por un número secuencial distinto para cada inmueble resultante.

Párrafo. En los casos de unidades funcionales de condominio, se seguirá para cada unidad el criterio establecido en el presente Reglamento.

Pérdida del duplicado del Certificado de Título

Artículo 49. En caso de que el duplicado del Certificado de Títulos fuera extraviado, perdido o destruido en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro mientras se tramita un caso, ésta solicitará al Registro de Títulos correspondiente una certificación con la que dará curso al expediente

Párrafo. No es necesario que se solicite un duplicado por pérdida cuando como resultado de la aprobación del expediente iniciado, dicho duplicado deba ser cancelado.

CAPÍTULO III DE LA REVISIÓN DE LOS TRABAJOS

Inicio de los trabajos

Artículo 50. Una vez autorizados los trabajos de mensura, modificación parcelaria o división para la constitución de condominio, 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 haciendo las notificaciones, comunicaciones o citaciones pertinentes.

Auxilio de la fuerza pública

Artículo 51. Toda vez que, por razones fundadas, el Agrimensor deba requerir el auxilio de la fuerza pública para cumplir con sus funciones, dicho requerimiento se realizará a la Comisión Inmobiliaria territorialmente competente.

Párrafo I. Corresponde a la Comisión Inmobiliaria territorialmente competente evaluar la procedencia o no del requerimiento.

Párrafo II. En caso que la Comisión Inmobiliaria considere procedente el requerimiento, se considerará que ha habido razones fundadas para la solicitud y el plazo para la presentación de los trabajos quedará suspendido por el tiempo transcurrido entre la solicitud de fuerza pública y la efectiva prestación de la misma.

Presentación del trabajo

Artículo 52. Una vez finalizados los trabajos de campo y de gabinete, el agrimensor presentará toda la información y documentación requeridas según el tipo de trabajo, para que el mismo sea calificado por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro.

Párrafo I. Si la presentación de la información y los documentos se hace dentro de los plazos otorgados, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, reabre el expediente por el que se otorgó la autorización e incorpora la información y la documentación presentada, entrega un nuevo recibo donde conste el número de expediente, la identificación de los inmuebles involucrados, el tipo de trabajo, los documentos físicos presentados y la fecha en que la Dirección Regional se pronunciará sobre el trabajo presentado la que en ningún caso podrá superar los cuarenta y cinco (45) días corridos.

Párrafo II. Si la presentación de la información y los documentos se hace con posterioridad al vencimiento del plazo, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro rechaza la presentación y cierra definitivamente el expediente por el que otorgó la autorización. Una vez cerrado definitivamente el expediente, el interesado puede iniciar un nuevo trámite solicitando nuevamente la autorización.

Párrafo III. No se admitirán expedientes incompletos, ni se permitirá depositar documentos aislados vinculados a un expediente en proceso en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro.

Párrafo IV. Los resultados del trabajo se presentarán en el Módulo de Ingreso de Mensuras (MIM) en formato digital y se agregarán aquellos

documentos físicos que por sus características no puedan ser incorporados al mismo.

Párrafo V. El Módulo de Ingreso a Mensuras (MIM) será facilitado en soporte informático por la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y por las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro a los Agrimensores en forma gratuita.

Calificación del trabajo

Artículo 53. Dentro del plazo en que se comprometió a pronunciarse, que en ningún caso podrá superar los cuarenta y cinco (45) días corridos de presentado el trabajo, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro debe calificarlos, indicando si aprueba, observa o rechaza el trabajo de conformidad con lo establecido en el capítulo anterior.

Suspensión del trabajo

Artículo 54. En cualquier momento, desde que se otorga la autorización hasta antes de su aprobación, sólo un Juez o un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, puede ordenar la suspensión del trabajo a instancias de quien se pudiera ver afectado por su continuidad. En tal caso, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro deberá remitir toda la documentación requerida por el Juez o Tribunal, y suspenderá todo trámite y plazos hasta tanto el Tribunal se pronuncie.

Intervención de otros organismos

Artículo 55. Cuando disposiciones normativas vigentes, aplicables al inmueble o al trabajo ejecutado por el agrimensor, establezcan la intervención previa de otros organismos oficiales tales como Ayuntamientos, Obras Públicas, etc., deberá documentarse tal intervención al momento de presentar el trabajo en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro.

Párrafo. En estos casos, y al sólo efecto de permitir el cumplimiento de los plazos otorgados al agrimensor, se admitirá que se adjunte una

constancia de presentación e inicio del trámite en el organismo pertinente conjuntamente con el resto de la documentación requerida. En estas circunstancias, el plazo de calificación quedará suspendido hasta tanto se acredite definitivamente la intervención del organismo con los documentos probatorios de la misma.

Aprobación del trabajo

Artículo 56. Una vez revisado y aprobado el trabajo, el Director Regional de Mensuras y Catastro otorgará la designación catastral definitiva y la incorporará a los planos, emitirá una constancia de aprobación, procederá a firmar los planos y registrará las parcelas, calificándolas como aprobadas.

Párrafo I. La aprobación del trabajo da por finalizado el trámite ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, la remisión del expediente a archivo y la remisión de los documentos principales a la instancia siguiente según el tipo de trabajo de que se trate.

Párrafo II. Al Agrimensor actuante se le entregará la constancia de aprobación y una copia del o los planos aprobados para su archivo.

Remisión de planos a otras instancias

Artículo 57. Dentro de los quince (15) días corridos posteriores a la aprobación, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, según el caso, procede de la siguiente manera:

- 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 declaración jurada del o los reclamantes y los planos aprobados.
- b) Remite las actuaciones al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente, en los siguientes casos:
 - 1) Deslindes u otros trabajos 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.
 - 4) A los fines de estos casos, remite al Tribunal la solicitud de autorización, la declaración jurada del o los solicitantes, los Certificados de Títulos Duplicados y/o Constancias anotadas y los planos aprobados.
- c) En los demás casos, remite los planos aprobados, conformidad de los acreedores si existieren y los Certificados de Títulos Duplicados y/o Constancias Anotadas, al Registro de Títulos territorialmente competente para el registro de los inmuebles resultantes y las cancelaciones de lugar.

Plano definitivo

Artículo 58. Es el plano resultante del proceso de revisión y aprobación de los trabajos de mensura por la Dirección Regional de Mensura y Catastro correspondiente.

Párrafo. En caso de un proceso judicial, si no fuera necesario modificar los planos aprobados técnicamente por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, los mismos serán considerados como definitivos sin necesidad de otro trámite adicional o nueva presentación.

Registro de parcelas

Artículo 59. Una vez que el Registro de Títulos correspondiente haya registrado los inmuebles resultantes, remitirá a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro el listado de nuevas parcelas con derechos registrados para que se dé a las parcelas el carácter de registradas en el Sistema Cartográfico y Parcelario.

Rectificación de trabajos

Artículo 60. Si como resultado del proceso judicial, el Tribunal de Tierras apoderado ordenara la rectificación del trabajo, el Agrimensor actuante procederá como si se tratara de una observación y tendrá un plazo de treinta (30) días corridos a partir del momento en que es notificado, para efectuar las correcciones ordenadas. Con la debida justificación, a solicitud del Agrimensor actuante y previo a la finalización del plazo originario, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro interviniente puede prorrogar este plazo por un término no mayor de treinta (30) días corridos.

Párrafo I. En este caso, la designación catastral otorgada con la aprobación original podrá modificarse y deberá ser incorporada a la información original y a los nuevos documentos que se elaboren.

Párrafo II. La orden judicial de rectificar el trabajo automáticamente prorroga, aunque no lo indique expresamente, la autorización para ejecutar el trabajo y la condición de oficial público del agrimensor actuante.

CAPÍTULO IV DE LOS PLAZOS

Obligatoriedad de los plazos

Artículo 61. Los plazos establecidos tanto en la Ley de Registro Inmobiliario como en este Reglamento y demás normativas aplicables, obligan por igual y sin necesidad de intimación alguna, tanto a los solicitantes y agrimensores como a los funcionarios y empleados de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y sus dependencias.

Modo de contar los plazos

Artículo 62. Si no están expresamente indicados en la disposición normativa que los contempla, los plazos expresados en días se contarán en días hábiles.

Párrafo. En caso de que el último día del plazo cayere en día no laborable, el plazo se extenderá automáticamente al próximo día laborable.

Inicio del plazo

Artículo 63. Los plazos se inician en el momento en que el sujeto obligado por el plazo, toma o debió tomar conocimiento del hecho o acontecimiento generador del mismo. Las presunciones sobre cuando se toma o se debió tomar conocimiento se establecen en los Reglamentos para cada caso particular. Los plazos para la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y sus dependencias se inician desde el momento en que se hace la recepción correspondiente en sus oficinas.

Vencimiento del plazo

Artículo 64. El vencimiento del plazo tiene la consecuencia que expresamente contempla la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos. En caso de que no se prevea ninguna consecuencia respecto del expediente, el vencimiento del plazo no impedirá la continuación del trámite.

Improcedencia de recursos

Artículo 65. El vencimiento de los plazos y las consecuencias de los mismos operan de pleno derecho. Los actos administrativos ejecutados en cumplimiento de las disposiciones normativas respecto de las consecuencias del vencimiento de los plazos, no son susceptibles de ser objeto de los recursos contra actuaciones administrativas previstos en la Ley de Registro Inmobiliario y en el presente Reglamento ni de ningún recurso ordinario o extraordinario.

Párrafo. El otorgamiento de plazos o prórrogas de los plazos es facultativo de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, cuando éstos no están previstos normativamente. Dichos otorgamientos no se consideran actos administrativos y por lo tanto no son susceptibles de ser objeto de los recursos contra actuaciones administrativas previstos en la Ley de Registro Inmobiliario y en el presente Reglamento.

Suspensión e interrupción de los plazos

Artículo 66. Las causas de suspensión o interrupción de plazos están expresamente establecidas en la Ley de Registro Inmobiliario o en sus Reglamentos o son ordenadas por los Jueces. La suspensión inutiliza el tiempo por el que dura, pero aprovecha el período transcurrido hasta que ella comenzó; por efecto de la interrupción el plazo se reinicia nuevamente.

Suspensión por causa de fuerza mayor

Artículo 67. Cuando por causa de fuerza mayor se haga imposible el cumplimiento de los plazos, el Director Nacional de Mensuras y Catastro establecerá, por disposición normativa, la suspensión de los plazos indicando el tiempo por el que registrará. A los fines del presente artículo, se consideran como eventos de fuerza mayor aptos para producir la suspensión a aquellos fenómenos naturales o conflictos sociales y/o políticos que impidan u obstaculicen el normal desenvolvimiento de las actividades, tales como huelga general, guerra, bloqueo, huracán, terremoto, incendio, inundación, etc.

Plazos para procesos

Artículo 68. Con el fin de asegurar el estricto cumplimiento de los plazos, el Director Nacional de Mensuras y Catastro, establecerá los plazos internos en que cada Unidad operativa de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales deben pronunciarse en relación a un trámite o proceso.

Sanciones por el incumplimiento de los plazos

Artículo 69. El incumplimiento de los plazos previstos para los procesos, genera responsabilidad imputable a los empleados y funcionarios a cargo del trámite y a los superiores jerárquicos que tienen a su cargo la dirección y control de los mismos. Sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudiere recaer sobre ellos, el encargado de la Unidad debe iniciar un expediente interno para que se apliquen las sanciones previstas en el régimen disciplinario.

Despacho urgente

Artículo 70. Transcurridos los plazos previstos en la Ley de Registro Inmobiliario, el presente Reglamento y demás normas aplicables sin que la Dirección Regional de Mensuras y Catastro se haya pronunciado sobre una autorización o un trabajo presentado para su revisión y aprobación, el o los solicitantes o el Agrimensor actuante pueden solicitar ante el Director Regional de Mensuras y Catastro que se pronuncie con urgencia.

Párrafo I. Transcurridos cinco (5) días de esta solicitud, sin que la Dirección Regional de Mensuras y Catastro se haya pronunciado, el o los solicitantes o el agrimensor podrán dirigir una instancia al Director Nacional de Mensuras y Catastro para que intervenga y, dentro de los dos (2) días de presentada la instancia, ordene a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro que se pronuncie en un plazo no mayor de diez (10) días.

Párrafo II. Transcurridos los plazos previstos anteriormente sin que se haya producido una respuesta, quedará automáticamente habilitado el recurso jurisdiccional.

Párrafo III. En cualquiera de los casos, si el incumplimiento no fuera debidamente justificado, el Director Nacional de Mensuras y Catastro aplicará las sanciones previstas en el régimen disciplinario.

TÍTULO III DE LAS MENSURAS EN GENERAL

CAPÍTULO I DE LOS LÍMITES TERRITORIALES

Límite Territorial

Artículo 71. Se denomina límite territorial a la línea ideal que indica el término o confín de un determinado espacio territorial.

Límite de hecho o posesorio

Artículo 72. Se denomina límite de hecho o posesorio, al límite de una posesión territorial fundada o no en títulos.

Límite de derecho o lindero

Artículo 73. Límite de derecho o lindero 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.

Parcela

Artículo 74. Se denomina parcela a todo inmueble de extensión territorial continua, delimitada por un polígono cerrado de límites, objeto de un derecho de propiedad o 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 y Catastro 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 utilizarán indistintamente.

Sub-parcela o Unidades de Condominio

Artículo 75. Con el nombre de subparcela se designa a la unidad de dominio exclusivo resultante de la afectación de una parcela al régimen de condominio, cuya existencia y elementos esenciales hayan sido comprobados y determinados mediante un acto de levantamiento parcelario documentado, aprobado e inscrito en el Registro de Títulos correspondiente.

Estado Parcelario

Artículo 76. Son atributos de una parcela:

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

Párrafo. Los atributos de la parcela constituyen el estado parcelario del inmueble, y los 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.

Acto de levantamiento territorial

Artículo 77. Se denomina acto de levantamiento territorial al conjunto de operaciones técnicas por las cuales se obtienen y procesan datos destinados al conocimiento del espacio territorial y sus características.

Acto de levantamiento parcelario

Artículo 78. Son actos de levantamiento parcelario aquellos actos de levantamiento territorial practicados con el fin de constituir, modificar, verificar o reconocer el estado parcelario de los inmuebles.

Mensura

Artículo 79. Se denomina mensura al conjunto de actos y operaciones por medio de los cuales se identifica, ubica, mide, delimita, representa y documenta un inmueble.

CAPÍTULO II DEL RÉGIMEN GENERAL DE MENSURAS

Régimen de mensuras

Artículo 80. Todas las mensuras deben ser contradictorias y públicas. El carácter contradictorio resulta del estudio de títulos y antecedentes de la parcela y sus colindancias con apreciación de los hechos existentes.

Párrafo. Los actos de levantamiento parcelario en general, y las mensuras 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.

Publicidad de los actos de levantamiento parcelario

Artículo 81. 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 y Catastro, a los colindantes, propietarios y ocupantes del inmueble, la fecha y hora del inicio de las mismas.

Párrafo I. La Dirección Regional de Mensuras y Catastro establece los medios complementarios de las comunicaciones conforme a las características de cada zona. 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, a persona o en su domicilio. La inasistencia de los colindantes no impide la ejecución del acto.

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 el acta de hitos y mensura levantada, 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 hará constar en el acta indicando la razón de no hacerlo. Dicha acta, con las referencias indicadas, firmada por el agrimensor y por los comparecientes, da fe del cumplimiento de las formalidades de comunicación previstas en el presente Reglamento.

Protestas

Artículo 82. Las protestas que se formulan al tiempo de practicarse el acto de levantamiento parcelario no impiden su realización ni la colocación de hitos, debiendo quedar constancia de las oposiciones en el acta correspondiente, así como aquellas personas que manifiesten conformidad con el mismo.

Ausencia de comunicación

Artículo 83. La omisión de comunicar a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, colindantes, propietarios u ocupantes, las operaciones de campo conlleva el rechazo del trabajo realizado. La falsificación de la documentación que acredite la comunicación se considera como falta grave dando lugar a las sanciones previstas, sin perjuicio de las sanciones penales que correspondan por falsedad de documento público.

Estudio de títulos y antecedentes

Artículo 84. El agrimensor debe hacer previamente un estudio de títulos y antecedentes relacionados con el trabajo a realizar, tanto los del inmueble sobre el que se ejecuta el acto de levantamiento parcelario, como los de los inmuebles colindantes si los hubiere. 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.

CAPÍTULO III DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE LA PARCELA

Reconocimiento del terreno

Artículo 85. En la fecha y hora prevista para el inicio de las operaciones de campo, el agrimensor, acompañado por los colindantes, propietarios y ocupantes 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.

Mediciones

Artículo 86. El agrimensor tiene la libertad de seleccionar el método de medición y el instrumental que considere adecuado, cumpliendo en todos los casos con las tolerancias fijadas en el presente Reglamento. Es

responsable por la fidelidad y precisión de los datos recolectados en el terreno.

Información territorial

Artículo 87. A los fines del presente Reglamento, la información territorial a ubicar, dimensionar, representar y documentar se denomina genéricamente como detalle.

Párrafo I. Los detalles se clasifican según su significado en:

- a) Detalles de significación jurídica: identificándose como tales aquellos objetos físicos que materializan límites territoriales tales 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 II. En caso de que un objeto tuviese dos o más significaciones, el precedente listado servirá de orden de prelación.

Posicionamiento

Artículo 88. 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.

Levantamiento de detalles

Artículo 89. 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.

Hitos existentes

Artículo 90. 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.

Límites de hecho

Artículo 91. Todos los elementos materiales que cercan el inmueble deben ser identificados, posicionados planimétricamente y dimensionados. En los casos de muros se debe tomar el ancho de los mismos; 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.

Límites irregulares

Artículo 92. Cuando el inmueble esté cercado en alguna de sus partes por límites de forma irregular, se procede a efectuar un levantamiento del mismo con criterio selectivo de los puntos a destacar. Como norma general se trata de asimilar el límite a una poligonal compensatoria, tratando de que los lados sean similares y evitando en lo posible, lados pequeños.

Discontinuidades

Artículo 93. 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 no 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 forman parte de las parcelas sirvientes.

Vías de comunicación

Artículo 94. 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.

Cursos de agua

Artículo 95. Cuando el inmueble colinda con cursos naturales de agua, se deben cumplir las 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.

Costas marítimas

Artículo 96. 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 normas que rigen al respecto.

Afectaciones de derecho

Artículo 97. Cuando el o los inmuebles objeto del acto están parcialmente afectados por derechos y servidumbres registrados, 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 del mismo, dejando constancia de tal situación en la documentación del acto.

Afectaciones de hecho

Artículo 98. 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 en materia de Aguas, Minas y Servicios Públicos, los elementos materiales y signos existentes deben ser identificados, posicionados y dimensionados. Si se trata de conductos subterráneos se determinará la profundidad media a la que se encuentre.

Párrafo. Cuando parte del inmueble está ocupado por terceros, se procede a identificar al ocupante y a levantar el perímetro de la ocupación y las mejoras existentes.

Colindancias

Artículo 99. El agrimensor debe identificar las colindancias del inmueble, ya sea por la investigación que al respecto realiza en los organismos correspondientes, o por los informes 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.

Construcciones

Artículo 100. 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 5 m².
- b) Los aleros, balcones y salientes en altura inferiores a 0.60 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, depósitos de fluidos, etc.

Instalaciones especiales

Artículo 101. 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, tinglados, sistemas de riego, etc., quedando excluidas todas aquellas instalaciones correspondientes a la infraestructura de servicios de la propiedad.

Párrafo. Tanto el posicionamiento como el dimensionamiento se efectuará 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 los mismos en la documentación del acto.

Otras accesiones

Artículo 102. 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 publicitarios.

CAPÍTULO IV DE LA UBICACIÓN Y ORIENTACIÓN DE LAS PARCELAS

Ubicación

Artículo 103. 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 procura la ubicación del punto de arranque y un rumbo de partida en base a los mismos, 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 dada por las coordenadas proyectivas generales de los vértices parcelarios.

Relacionamiento

Artículo 104. 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.

Párrafo I. El relacionamiento se realiza por alguno de los siguientes procedimientos:

- 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 II. 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.

Orientación

Artículo 105. En todo acto de levantamiento parcelario la orientación de las parcelas respecto del norte geográfico surgirá de la georreferenciación de las mismas.

Georreferenciación

Artículo 106. 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. Una parcela está georreferenciada cuando se calculan todas las coordenadas proyectivas generales 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 las tolerancias fijadas al respecto en el presente Reglamento.

Párrafo II. En zonas urbanas amanzanadas, donde el Sistema de Información Cartográfico y Parcelario de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro tenga cartografía a escala 1:10,000 o mayor, se admitirá la vinculación al sistema por relacionamiento con las distancias a esquinas de la manzana en la que se encuentra la parcela.

Párrafo III. A los fines del presente Reglamento, el sistema de referencia es el materializado por la red de estaciones permanentes de la Jurisdicción Inmobiliaria. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro determina el elipsoide asociado y puede modificar el valor de las coordenadas de estas estaciones y los parámetros del elipsoide cuando medien razones técnicas.

Georreferenciación de puntos

Artículo 107. Mediante la georreferenciación de puntos se determinan las coordenadas geodésicas de los mismos en el sistema de referencia adoptado. Asimismo, se calculan las correspondientes coordenadas proyectivas en el sistema Mercator Transverso Universal (UTM) zona 19 o el que en un futuro adopte La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro.

Párrafo I. La determinación directa de las coordenadas geodésicas se realiza con receptores satelitales (mediciones GPS) u otro instrumento tecnológico apto para estos fines, estacionados sobre el punto a georreferenciar.

Párrafo II. 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, de los cuales se han calculado las coordenadas proyectivas. No se admite la vinculación a puntos que no han sido georreferenciados directamente.

Monumentación de puntos georreferenciados

Artículo 108. Al menos dos de los puntos georreferenciados directamente deben ser monumentados si no están materializados adecuadamente, de

manera tal que se asegure su permanencia y correcta individualización. Dichos puntos, deben vincularse por distancias a tres puntos de permanencia garantizada, los que son debidamente señalizados y vinculados geoméricamente entre sí. A tal efecto, se prefieren los objetos más significativos en un entorno no superior a los 30 metros del punto materializado y distribuidos homogéneamente.

Georreferenciación de parcelas

Artículo 109. Cuando para la georreferenciación de parcelas se usa el método indirecto, las coordenadas de todos los vértices se calculan a partir de al menos un punto de partida y un punto de azimuth georreferenciados directamente. Dichos puntos, deben estar ubicados de forma tal que aseguren una precisión angular suficiente para que las coordenadas de todos los vértices de parcelas sean determinados dentro de las tolerancias establecidas en el presente Reglamento. Cuando ello no es posible, es obligatorio georreferenciar directamente tantos puntos como sean necesarios para evitar errores de orientación fuera de tolerancias.

CAPÍTULO V DE LA DETERMINACIÓN DE LOS LÍMITES

Límites de derecho

Artículo 110. La determinación de los límites se funda en el estudio de títulos y antecedentes con apreciación de la autoridad 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 procura la ubicación en base a los mismos 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 como 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. No es función de los actos de levantamiento parcelario investigar ni determinar la propiedad de los elementos que materializan los límites, sólo se determina su posición geométrica respecto del límite. El carácter de medianero o no del elemento material que cerque el inmueble, se rige por las disposiciones del Código Civil.

Linderos en conflicto

Artículo 111. Cuando hubiere divergencias entre colindantes respecto de la posición de un límite el agrimensor debe procurar un acuerdo entre las partes. En caso de no lograrlo, demarca la línea que a su criterio corresponde vinculándola geoméricamente con los límites de hecho, e indica en la documentación las pretensiones de las partes. En la memoria debe consignar los fundamentos de su proceder.

Párrafo I. Cuando se detecta una superposición de planos o de mensuras o los derechos de dos o más personas se encuentran en conflicto en cuanto a su ubicación, se toman 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. En todos los casos de superposición, se debe dejar constancia en la documentación del acto del área en conflicto y quién ejerce la posesión sobre la misma.

Párrafo II. Todas las objeciones, divergencias y oposiciones que formulan los colindantes, son debidamente recibidas y agregadas al acta de mensura,

pero no impiden la ejecución del acto. Asimismo, los colindantes pueden hacer llegar por escrito al organismo de aplicación, sus objeciones a aquellos actos donde presumiblemente se afectan sus derechos. La interposición de protestas ante La Dirección Regional de Mensuras y Catastro puede generar la inspección del acto si la naturaleza de la objeción así lo requiere, pero no impide la continuación de las operaciones de campo y de gabinete, ni la tramitación del trabajo.

Párrafo III. En todos los casos de linderos en conflicto o en discusión, corresponde al Juez o Tribunal territorialmente competente la resolución del conflicto, debiendo el agrimensor adjuntar un informe técnico con su opinión y las pretensiones de las partes.

Colocación de hitos

Artículo 112. 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.

Tipología de hitos oficiales

Artículo 113. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro 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 I. 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

Cálculos

Artículo 114. 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.

Coordenadas de los vértices de parcelas

Artículo 115. 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 Mercator Transverso Universal (UTM) zona 19 o el que en un futuro determine La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro.

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

Proyección

Artículo 116. 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 Mercator Transverso Universal (UTM) zona 19.

Dimensionamiento de las parcelas

Artículo 117. 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, las superficiales en metros cuadrados hasta con dos decimales según la precisión final en la superficie, y las medidas de rumbos en grados sexagesimales hasta el minuto o los segundos según la precisión final requerida.

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.

Orden de prelación

Artículo 118. En caso de discrepancias entre los elementos definitorios de la parcela, se tomarán en primer lugar los linderos materiales consignados como tales en la documentación del acto de levantamiento parcelario, en segundo lugar las dimensiones de la parcela reproducidas de las coordenadas planas y a partir del punto de arranque, y en tercer lugar los hitos existentes.

CAPÍTULO VII DE LAS TOLERANCIAS

Concepto

Artículo 119. A los fines del presente reglamento se entiende por tolerancia al máximo de error admisible para una medición. En general, se expresa como indeterminación planimétrica del punto.

Vértices de parcela

Artículo 120. La indeterminación planimétrica de las coordenadas locales de los vértices de propiedad no puede superar los siguientes valores:

- a) Cinco centímetros (5 cm) en parcelas ubicadas en zonas urbanas y suburbanas.
- b) Diez centímetros (10 cm) en zonas rurales.

Georreferenciación

Artículo 121. La indeterminación planimétrica de los puntos georreferenciados no puede superar los diez centímetros (10 cm).

Coordenadas proyectivas generales

Artículo 122. La indeterminación planimétrica de las coordenadas proyectivas generales no puede superar los quince centímetros (15 cm) cuando provienen de una determinación indirecta o del relacionamiento a esquinas de manzana en zona urbana.

Detalles

Artículo 123. La indeterminación planimétrica de los detalles es la siguiente:

- a) Detalles de significación jurídica igual a la establecida para los vértices de parcela.
- b) Detalles de significación geométrica: diez centímetros (10 cm).
- c) Los detalles de significación económica y física se determinarán planimétricamente con una precisión acorde con la escala del plano.

CAPÍTULO VIII DE LA DOCUMENTACIÓN DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO

Acta de hitos y mensura

Artículo 124. El acta documenta los hechos cumplidos por el agrimensor en la ejecución del acto de levantamiento parcelario.

Párrafo I. 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 o pasaporte si son extranjeros.
- d) Fecha de iniciación de las tareas de campo y de la colocación de hitos.
- e) Protestas, objeciones o conformidades formuladas.
- f) Antecedentes exhibidos por los asistentes.
- g) Referencia a los hitos encontrados.
- h) Características y ubicación de los hitos colocados.
- i) 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.
- j) Firma del Agrimensor en todas las hojas que conformen el acta.

Párrafo II. 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 sólo por el agrimensor, quien debe dejar constancia en el original del número de copias extendidas y la fecha de las mismas. Todas las raspaduras, enmiendas y tachaduras deben ser salvadas de puño y letra por el agrimensor.

Carta de conformidad

Artículo 125. En la carta de conformidad, el o los propietarios o reclamantes dan su conformidad con los trabajos realizados por el agrimensor. 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.

Informe técnico

Artículo 126. El informe técnico contiene una reseña objetiva de lo actuado por el agrimensor en el campo y gabinete, de los antecedentes consultados 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, y cualquier otra circunstancia que, a criterio del agrimensor, sirva para una mejor comprensión de la operación ejecutada.

Coordenadas

Artículo 127. Por cada parcela resultante del acto, se agregarán al expediente las coordenadas planas proyectivas generales, de todos los vértices del polígono límite de derecho. Las coordenadas serán incorporadas al expediente en soporte informático mediante el Módulo de Ingreso de Mensuras (MIM).

Párrafo. Asimismo se incorpora al MIM el archivo correspondiente a las mediciones GPS en el formato original del receptor.

Documentación complementaria

Artículo 128. 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.

Soportes

Artículo 129. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro puede implementar la recepción de los documentos en soportes informáticos en reemplazo del soporte papel.

CAPÍTULO IX
DEL PLANO DE LOS ACTOS DE
LEVANTAMIENTO PARCELARIO

Generalidades sobre los planos

Artículo 130. Los planos del acto de levantamiento parcelario son los documentos principales del mismo, y comprenden: plano general del levantamiento y 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 autógrafa del agrimensor y del funcionario que lo aprueba técnicamente.

Párrafo I. 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.

Párrafo II. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro establece el número de copias necesarias para la integración de los registros.

Soportes y formatos

Artículo 131. Los planos se confeccionan en soportes físicos. Las reproducciones a presentar para su control y aprobación son siempre en materiales que aseguren su perdurabilidad e inalterabilidad y permiten su reproducción en soportes informáticos.

Párrafo. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro tiene la facultad reglamentaria sobre todos los aspectos formales de los planos y documentación de actos de levantamiento parcelario. En función de esta facultad establece los materiales utilizables de acuerdo a las disponibilidades del mercado y el formato final de las láminas conforme a normas estándares internacionales. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro puede implementar la recepción de los planos en soportes informáticos.

Proyección y orientación

Artículo 132. Para la representación gráfica tanto de las parcelas como de la realidad territorial, se utiliza la proyección Mercator Transverso Universal (UTM) zona 19 o la que en un futuro determine La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro.

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.

Simbología

Artículo 133. Todos los detalles a representar en el plano se hacen a través de signos cartográficos convencionales, conforme al listado y diseño que, como anexo integra este Reglamento. Los signos empleados en las representaciones son detallados en un cuadro o listado de simbología que se integra al plano con la correspondiente aclaración de su significado.

Párrafo I. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro 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.

Carátula

Artículo 134. Todos los planos llevan en su extremo inferior derecho una carátula o portada identificatoria del trabajo.

Párrafo I. En la carátula se deben consignar, entre otros, los siguientes datos:

- a) Tipo de plano, naturaleza del trabajo y fecha de finalización del mismo.
- b) Identificación catastral.
- c) Datos de ubicación geográfica del inmueble.

- d) Nombre del agrimensor y su firma.
- e) Fecha de aprobación técnica y firma del responsable.

Párrafo II. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro determina las dimensiones y el diseño de la carátula.

Signo indicativo del meridiano

Artículo 135. En todos los planos se coloca el signo indicativo de la posición del plano meridiano en la dirección que corresponda, debiendo consignarse el ángulo que forma con el norte de cuadrícula dibujando el diagrama de inclinación.

Escalas

Artículo 136. Todas las representaciones gráficas se dibujan a escala, las que son expresamente consignadas en cada representación que integre el plano. Las escalas a utilizar son las que relacionan la unidad con los números: 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50 y 75 seguidos de ceros, y serán expresadas en términos de razón.

Plano individual

Artículo 137. El plano individual es el que comprende una sola parcela de las resultantes del acto de levantamiento parcelario.

Párrafo I. En el mismo se representa gráficamente a la parcela conforme a las siguientes disposiciones:

- 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.
- 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 la identifica con su designación catastral, 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) 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.
- g) Las edificaciones deben graficarse y acotarse su perímetro y relacionarse planimétricamente con el polígono límite de parcela.
- h) 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.
- i) 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 II. En el plano individual se incorpora una planilla de coordenadas de cada vértice de parcela. Asimismo, se integra al plano una planilla de superficies.

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

Plano general

Artículo 138. El plano general es el que comprende todas las parcelas involucradas en el acto de levantamiento parcelario.

Párrafo I. 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 actuales 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, las que serán colocadas sobre los lados correspondientes o en tablas, y la superficie de cada parcela que será indicada dentro de la misma.
- 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 II. En el plano general se incorporará un registro de superficies donde consta la superficie de cada parcela. Cuando razones de claridad lo justifican, se agregan las leyendas aclaratorias que sean necesarias para una mejor comprensión del plano.

Representación en detalles

Artículo 139. 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.

Designación catastral

Artículo 140. La designación catastral es responsabilidad de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, debiendo incorporarse al plano en el momento de su aprobación. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro reglamenta las formas y modos para dar cumplimiento a este requisito.

Planilla de superficies

Artículo 141. La o las superficies de las distintas parcelas que resulten del acto, deberán ser incorporadas a una planilla que integrara el plano.

Párrafo I. La planilla de superficies del plano general tendrá 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 Certificado de Título 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 ocupados o destinados a calle no llevan designación catastral y se aclara la condición de los mismos.

- h) Cuando existen afectaciones a la propiedad de extensión territorial, se deja constancia de tal situación en cada parcela afectada, indicando la superficie de la afectación si ésta es parcial.

Párrafo II. Sin perjuicio de las facultades de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro en lo referente a la reglamentación de aspectos formales de los planos, la planilla de superficies para el plano individual y para el plano general se elabora tomando como base los modelos de formatos para trabajos de mensura que forma parte de este reglamento.

TÍTULO IV DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO EN PARTICULAR

CAPÍTULO I DE LA MENSURA PARA SANEAMIENTO

Mensura para saneamiento

Artículo 142. 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.

Publicidad de la mensura para saneamiento

Artículo 143. Una vez autorizado y previo a los trabajos de campo, el agrimensor designado, en su carácter de oficial público de la Jurisdicción Inmobiliaria, citará por escrito con acuse de recibo a los colindantes, ocupantes, reclamantes e interesados del inmueble a mensurar indicando fecha y hora del inicio de las operaciones de campo. Asimismo, podrá emplear cualquiera de los recursos tecnológicos disponibles en materia de comunicaciones para lograr una adecuada publicidad de la mensura.

Párrafo I. Debe poner especial énfasis en lograr la comparecencia al acto de los reclamantes, colindantes y ocupantes del inmueble, debiendo citarlos

con por lo menos cinco (5) días corridos de anticipación a la fecha de inicio de los trabajos de campo; la citación la hace directamente el agrimensor en el lugar o en el domicilio de las personas citadas, entregando un aviso de mensura donde indica fecha y hora de inicio de los trabajos. La inasistencia de los citados no impide la ejecución del acto.

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 no encuentre a las personas a citar, dejará el aviso en el domicilio de forma tal que pueda ser visto por el citado y sin que corra riesgo de destrucción o desaparición.

Párrafo IV. El aviso de mensura debe ser publicado a satisfacción de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro al menos, en un periódico de circulación nacional y en otro medio de la provincia donde se encuentre el inmueble, con por lo menos diez (10) días de anticipación a la fecha de inicio de los trabajos de campo. Con la misma anticipación, deposita copias del aviso de mensura a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, y al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competentes, para que éstos le den publicidad general en sus respectivos ámbitos.

Párrafo V. Toda la documentación que acredita la publicidad del acto deberá ser archivada y custodiada por el agrimensor.

Párrafo VI. En el acta de hitos y mensura, el agrimensor debe informar los recursos empleados para la publicidad e indicar a quienes ha citado, cómo lo ha hecho y quién recibió la citación; debe dejar constancia si los citados han asistido personalmente o por apoderados, en caso de negativa a firmar el acuse de recibo se hará constar en el acta indicando la razón de no hacerlo. Dicha acta, con las referencias indicadas, firmada por el agrimensor y por los comparecientes, da fe de que se han realizado las comunicaciones.

Párrafo VII. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro reglamenta las formalidades y contenido de los avisos de mensura.

Trabajos de campo y gabinete

Artículo 144. 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 en las mensuras objeto de saneamiento.

Documentación de las mensuras para saneamiento

Artículo 145. Las mensuras para saneamiento se documentan de conformidad con lo dispuesto en el Título anterior del presente Reglamento.

Párrafo I. Los documentos e información a presentar son:

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad.
- c) Informe técnico.
- d) Coordenadas.
- e) Plano individual.
- f) Plano general, aún cuando se trate de una sola parcela.

Párrafo II. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro establece el número de copias exigible y puede requerir otros documentos aclaratorios según las necesidades y particularidades de cada caso.

CAPÍTULO II DE LA ACTUALIZACIÓN DE LAS MENSURAS

Vigencia de la aprobación de las mensuras

Artículo 146. La aprobación de las mensuras para saneamiento por parte de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro tendrá una

vigencia de dos años (2 años), pasados los cuales, de no haberse realizado la adjudicación definitiva de la propiedad, deberán ser actualizadas de conformidad con lo dispuesto en el presente capítulo.

Párrafo. El presente artículo es de aplicación a todos los trabajos de mensura, incluso los iniciados con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.

Actualización de mensuras

Artículo 147. Para actualizar una mensura el agrimensor debe verificar la subsistencia del estado parcelario constatado en la mensura que se pretende actualizar.

Párrafo I. En la actualización de mensuras se procede de la siguiente forma, según los resultados de la verificación:

- a) Cuando se verifica la plena vigencia del estado parcelario constatado en la mensura originaria, se adjunta la siguiente documentación: acta de hitos y mensura e informe técnico donde se deja constancia de la vigencia del estado parcelario y si se han detectado diferencias en las medidas dentro de las tolerancias fijadas.
- b) Cuando no se confirma la subsistencia del estado parcelario constatado en la mensura originaria, se informa a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro a fin de que autorice la realización de una nueva mensura.

Párrafo II. En el acto de verificación y actualización de mensuras, el Agrimensor, se limita a constatar que la documentación de la mensura reúne las condiciones técnicas exigibles y que el estado parcelario determinado en la misma subsiste, procede a georreferenciar la parcela y calcular las coordenadas proyectivas generales de sus vértices si éstas no están calculadas previamente.

Subsistencia del estado parcelario

Artículo 148. 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 o a linderos, ésta no responde a una causa jurídica apta para modificar el estado parcelario. Esta circunstancia debe quedar 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.

Vigencia del estado parcelario

Artículo 149. El estado parcelario de los inmuebles tiene una vigencia de veinte años (20 años), pasados los cuales es necesaria la verificación de la subsistencia del estado parcelario.

Párrafo. No se emiten nuevas copias de planos individuales para adjuntar a certificados de títulos, si éstos tienen una antigüedad superior a los veinte años (20 años) y no están actualizados, o no tienen un diagnóstico catastral favorable.

Mensura posterior al saneamiento

Artículo 150. Cuando sobre un terreno registrado tiene que hacerse una nueva mensura, el agrimensor debe cumplir con todas las disposiciones previstas en el presente Reglamento. Los documentos e información a presentar serán:

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad.
- c) Informe técnico.
- d) Coordenadas.
- e) Plano individual.
- f) Plano general.

Localización de posesiones

Artículo 151. Cuando una parcela objeto de saneamiento es reclamada por distintas personas en porciones independientes y se reconozcan las ocupaciones, cada persona debe solicitar el saneamiento como un proceso independiente de la porción reclamada.

Artículo 152. Los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria no ordenarán localización de posesiones.

Párrafo I. Sólo se admitirán solicitudes de localización de posesiones sustentadas en sentencias emitidas antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento, las que serán ejecutadas por un agrimensor y presentadas ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente, siguiendo para cada caso el procedimiento establecido para el saneamiento.

Párrafo II. Cuando en un inmueble objeto de saneamiento se han adjudicado parcialmente derechos reclamados y por el mismo dispositivo se ha ordenado localizar posesiones o se ha declarado un resto comunero,

los derechos adjudicados de manera definitiva podrán regularizarse mediante la presentación a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente de los planos definitivos de manera individual para cada porción adjudicada.

Localización de mejoras

Artículo 153. Cuando se pretenda localizar mejoras dentro de un inmueble registrado, se procederá como si se tratara de una actualización de la mensura.

CAPÍTULO III DEL DIAGNÓSTICO CATASTRAL

Concepto

Artículo 154. El diagnóstico catastral es el acto administrativo por el cual, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, determina si un inmueble ya registrado reúne los requisitos indispensables para cumplir con el principio de especialidad que fundamenta el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana.

Principio de especialidad en relación al objeto

Artículo 155. El principio de especialidad del sistema registral, en relación al objeto del derecho, consiste en la correcta determinación e individualización del inmueble.

Párrafo. Un inmueble está correctamente determinado e individualizado cuando se ha determinado su estado parcelario por una mensura, y se conocen en consecuencia sus límites, ubicación y dimensiones y tiene una designación catastral, los cuales se hallan documentados en un plano.

Procedimiento

Artículo 156. A solicitud de los Registradores de Títulos, de los Tribunales de Tierras, de las Comisiones Inmobiliarias, de los propietarios, titulares

de cargas y gravámenes o de oficio, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro procederá a realizar el diagnóstico catastral de un inmueble.

Párrafo I. A tal fin, investigará en sus archivos y los de la Jurisdicción Inmobiliaria si existe un plano aprobado del mismo.

Párrafo II. Si el plano es encontrado y no tiene signos de haber sido modificado, cambiado o adulterado, constatará la fecha de aprobación y procederá a calificarlo según los siguientes parámetros:

- a) Comprobará que las medidas lineales y de rumbos se encuentren dentro de las tolerancias vigentes a la fecha de aprobación del plano.
- b) Determinará en base a los valores de los lados y los rumbos determinados en el plano, si la superficie asignada al inmueble es correcta.
- c) Verificará que al ubicar el inmueble en el sistema cartográfico y parcelario, éste no se superponga con otro, no exceda los límites de la parcela originaria y no se encuentre afectado por vías de comunicación.

Planos con problemas de medidas y/o ubicación

Artículo 157. Si de la calificación realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, resultara que existen problemas en las medidas o en la ubicación de la parcela, el diagnóstico catastral será desfavorable.

Plano inexistente, modificado, cambiado o adulterado

Artículo 158. Si el plano no se pudiera encontrar en ninguno de los archivos de la Jurisdicción Inmobiliaria, o habiéndose encontrado se detectara que el mismo ha sido modificado o adulterado, el diagnóstico catastral será desfavorable.

Plano que no se corresponde con la realidad territorial

Artículo 159. Cuando de la inspección resulte que no se verifica la subsistencia del estado parcelario del inmueble, de conformidad con lo establecido en el Capítulo anterior, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro emitirá un diagnóstico catastral desfavorable.

Párrafo. Cuando de la inspección o de su comprobación en el Sistema Cartográfico y Parcelario resulte que el inmueble ha sido modificado de hecho por la apertura de vías de comunicación, se emitirá un diagnóstico catastral desfavorable indicando la necesidad de actualizar la mensura.

Resultado del diagnóstico catastral

Artículo 160. Un diagnóstico catastral favorable indica que el inmueble reúne los requisitos indispensables para cumplir con el principio de especialidad que fundamenta el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana.

Párrafo I. Si el diagnóstico catastral es desfavorable, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro lo emite en tal sentido indicando las causas y estableciendo la necesidad de actualizar la mensura o realizar una nueva mensura de conformidad con el capítulo anterior, asimismo procede a indicar tal situación en el Sistema Cartográfico y Parcelario.

Párrafo II. Toda copia de un plano con diagnóstico catastral desfavorable, deberá llevar una leyenda que así lo indique y que el mismo no podrá ser utilizado de base para instrumentar derechos. En estos casos, las copias de planos están restringidas y sólo pueden ser solicitadas por los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo III. Los agrimensores autorizados a ejecutar un trabajo, podrán solicitar copias de planos con diagnóstico catastral desfavorable en su carácter de oficiales públicos y auxiliares de la justicia inmobiliaria. Esta habilitación especial se limita a planos relacionados con el inmueble objeto del trabajo autorizado.

Párrafo IV. En ningún caso la Dirección Regional de Mensuras y Catastro podrá modificar un plano ya aprobado.

Variación de medidas y de superficie

Artículo 161. Las medidas de líneas, rumbos y superficie de una parcela, son aproximadas dentro de un entorno fijado por las tolerancias que regían en el momento de la medición. Entre dos mediciones realizadas en distintas épocas es razonable que haya diferencias y técnicamente esas diferencias deben ser menores que la tolerancia establecida, para considerar que ambas mediciones, a pesar de sus diferencias, son correctas.

Párrafo I. La variación de la superficie de una parcela producto de levantamientos parcelarios distintos, realizados con distintas precisiones, siempre que la diferencia no supere los errores técnicamente admisibles, no supone cambio alguno en la parcela ni da derecho a reclamo por la diferencia.

Errores técnicamente admisibles

Artículo 162. A los fines de comparar actos de levantamiento parcelario ejecutados en distintas épocas y a los efectos del artículo 39 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, se entiende que hay un error técnicamente admisible cuando la diferencia entre dos mediciones de una misma línea o dos determinaciones de superficie de un mismo polígono no supera la tolerancia más amplia legalmente establecida para la fecha de cada medición.

Párrafo I. Los errores técnicamente admisibles se determinan en particular para cada caso que se presente y sirven sólo para ese caso. Corresponde con exclusividad a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro establecer cuál es el error técnicamente admisible en cada caso en función de las tolerancias fijadas.

Párrafo II. A los fines de determinarlo, se procede en primer lugar a establecer que tolerancias corresponden a cada medición o determinación

según la fecha en que se realizó cada una de ellas y las disposiciones normativas vigentes en esa fecha, y se toma la más amplia como tolerancia de comparación.

Párrafo III. Posteriormente se comparan las mediciones o determinaciones entre sí. Si la diferencia entre ambas está dentro de la tolerancia de comparación, se considerará que el error entre ambas es técnicamente admisible.

Párrafo IV. El informe producido por la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro debe contener:

- a) Las magnitudes comparadas.
- b) Las fechas en que se midieron o determinaron cada una de ellas.
- c) Las tolerancias reglamentarias que correspondían a cada una de ellas.
- d) La tolerancia de comparación.
- e) La diferencia o error entre las magnitudes.
- f) El resultado de la comparación, expresando si el error es técnicamente admisible o no.

CAPÍTULO IV DEL DESLINDE

Deslinde

Artículo 163. Deslinde es el acto de levantamiento realizado para constituir el estado parcelario de una parte determinada de un terreno registrado y sustentado en una Constancia Anotada, a fin de que su titular pueda separar su propiedad del resto de la parcela originaria.

Párrafo I. No procede el deslinde, cuando la Constancia Anotada sustente un derecho de propiedad sobre una unidad de condominio.

Párrafo II. Cuando la totalidad de los titulares de Constancias Anotadas de una parcela resuelvan separar sus derechos al mismo tiempo y en una misma operación, no se tramitará el acto como deslinde sino como división para partición.

Inmuebles registrados y constancias anotadas

Artículo 164. Se considera como inmueble registrado a toda porción determinada de superficie terrestre sobre la que existe un derecho de propiedad registrado en los Registros de Títulos, con independencia de si el mismo está sustentado en un Certificado de Títulos o en una Constancia Anotada.

Párrafo I. Una porción está determinada cuando la misma está expresada en unidades de superficie.

Párrafo II. Un mismo inmueble puede pertenecer a varias personas en copropiedad, correspondiéndole a cada copropietario una parte indivisa del inmueble expresada en términos de porcentaje o proporción. Cuando el asiento de registro de un inmueble en copropiedad no especifique el porcentaje o proporción de participación de cada copropietario se presume que lo es en partes iguales, salvo un acuerdo distinto entre los titulares.

Párrafo III. Bajo ningún concepto se puede interpretar que los términos porcentuales que le corresponden a un copropietario, se refieren a porcentajes sobre la superficie del inmueble. No procede el deslinde para determinar los derechos que le corresponde a cada copropietario, sino que procede la partición total del inmueble.

Párrafo IV. Con independencia de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada.

Etapas del deslinde

Artículo 165. El deslinde es un proceso contradictorio que necesariamente debe conocer el Tribunal de Jurisdicción Original. Consta de tres etapas:

- a) Técnica, donde a través de un acto de levantamiento parcelario se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se consolidará el derecho de propiedad. Esta etapa finaliza con la aprobación técnica de las operaciones por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente.
- b) Judicial, donde a través de un proceso judicial se dan las garantías necesarias para que todos los titulares de Constancias Anotadas sobre la misma parcela y los titulares de cargas y gravámenes sobre la misma puedan hacer los reclamos que consideren pertinentes respecto del deslinde en general y de la ubicación dada al terreno en particular. Esta etapa finaliza con la sentencia de aprobación del deslinde.
- c) Registral, donde a través del registro de los derechos que recaen sobre el inmueble, se acredita la existencia del derecho y de la parcela. Esta etapa finaliza con la expedición del Certificado de Título y la habilitación del registro complementario.

Clasificación de las parcelas a los fines del deslinde

Artículo 166. A los fines del deslinde, las parcelas con Constancias Anotadas se clasifican en:

- a) Parcelas sencillas, son aquellas parcelas con superficie menor a veinte mil metros cuadrados (20,000 m²) sobre las que existen diez (10) o menos Constancias Anotadas sin deslindar.
- b) Parcelas complejas, son todas las parcelas de más de veinte mil metros cuadrados (20,000 m²) de superficie, y las parcelas con superficie menor a veinte mil metros (20,000 m²) sobre las que existen más de diez (10) Constancias Anotadas sin deslindar.

Párrafo II. En cualquiera de los casos, el deslinde se realiza de manera completa y en un único acto, no pudiendo quedar restos sin deslindar. No se registrarán restos de superficies remanentes de una Constancia Anotada sometida a un proceso de deslinde.

Artículo 167. Cuando se vaya a ejecutar un deslinde sobre una parcela compleja, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se notifica a los colindantes de la porción a deslindar y a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro.
- b) El agrimensor, para la ubicación de la porción a deslindar, se rige en primer lugar por el acuerdo entre los titulares de constancias anotadas, en segundo lugar, por la ocupación material del adjudicatario, y en tercer lugar por la ubicación indicada en la constancia de título. En los casos de inmuebles adjudicados por el Instituto Agrario Dominicano o por cualquier organismo del Estado Dominicano, la ubicación resultará de los antecedentes de la adjudicación, los que tendrán que ser incorporados al expediente; en los demás casos, los antecedentes podrán ser incorporados al expediente pero no serán determinantes para la ubicación.
- c) Si no hay acuerdo con la ubicación asignada, o no es posible ubicar razonablemente la porción, el agrimensor lo hace constar en el acta de hitos y mensura y en el informe técnico con los croquis ilustrativos que correspondan y con su opinión fundada.
- d) Para determinar los límites, se sigue el mismo criterio anterior. Asimismo se debe vincular geoméricamente la parte a deslindar con algún vértice de la parcela originaria o con un deslinde previamente registrado, si se puede.
- e) Salvo causa debidamente justificada ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente o con la aceptación de todos los titulares de Constancias Anotadas, no se deslindan porciones de terreno separadas para cubrir una misma constancia de título.

- f) Para lograr coincidencia con la ocupación material, se admite una variación en más o en menos de hasta un cinco por ciento (5 %) en la superficie real de la porción a deslindar respecto de la superficie identificada en la Constancia Anotada. Esta variación sólo es permitida para lograr coincidencia con los límites materiales de la ocupación.
- g) Cuando el inmueble no se encuentra totalmente cerrado por límites materiales sólo se permiten diferencias entre la superficie del deslinde y la consignada en la Constancia Anotada que se encuentren dentro de las tolerancias.
- h) En el deslinde abreviado, las exigencias previstas para el levantamiento planimétrico de la parcela son aplicables sólo a la superficie a deslindar.
- i) En el informe técnico, el agrimensor detalla los fundamentos de la ubicación y determinación de los límites, indicando si hubo acuerdo con los copropietarios o coparticipes.
- j) En el mismo acto de levantamiento parcelario se pueden realizar varios deslindes simultáneamente referidos a la misma parcela. En tales casos se puede unificar la documentación que no sea requerida en forma individual por parcela.

Párrafo. Cuando estando en desarrollo el acto de levantamiento parcelario, alguno de los copropietarios quiere deslindar su porción, el agrimensor conjuntamente con el copropietario solicitan al organismo de aplicación la ampliación de la operación para incluir el nuevo deslinde. La Dirección Regional de Mensuras y Catastro, autoriza la ampliación si procede.

Deslinde sobre parcelas sencillas

Artículo 168. Cuando se vaya a ejecutar un deslinde sobre una parcela sencilla, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se debe citar a todos los titulares de Constancias Anotadas sobre la parcela, sin perjuicio de las citaciones a colindantes de la parcela, organismo de aplicación y ocupantes.
- b) Las superficies consignadas en las constancias anotadas deben interpretarse como partes porcentuales de la superficie total de la parcela registrada. A los fines del cálculo del porcentaje que le corresponda a la Constancia Anotada se procede de la siguiente forma:
 - 1) Se considera, salvo prueba en contrario, que todas las vías de comunicación existentes en la parcela afectan terrenos excluidos de la Constancia Anotada a deslindar, excepto los restos por ventas parciales sustentados en una Constancia Anotada.
 - 2) Si la suma de las superficies de Constancias Anotadas, deslindes aprobados y dominio público es inferior a la superficie total de la parcela, se considera que el resto es propiedad del titular originario de la parcela y se determina la superficie de cálculo por la diferencia entre la superficie total de la parcela y la suma de las superficies de los deslindes aprobados y la superficie de dominio público. El porcentaje que corresponde a la porción a deslindar es el cociente entre la superficie asignada en la constancia y la superficie de cálculo, multiplicado por cien.
 - 3) Si la suma de las superficies de Constancias Anotadas, los deslindes aprobados y dominio público es igual a la superficie total de la parcela, se determina la superficie de cálculo por la diferencia entre la superficie total de la parcela y la suma de las superficies de los deslindes aprobados y la superficie de dominio público. El porcentaje que corresponde a la porción a deslindar es el cociente, entre la superficie asignada en la constancia y la superficie de cálculo, multiplicado por cien.
 - 4) Si la suma de las superficies de Constancias Anotadas, deslindes aprobados y dominio público es superior a la superficie total de la parcela, se toma la suma total de las superficies de las

Constancias Anotadas como superficie de cálculo. El porcentaje que corresponde a la porción a deslindar es el cociente entre la superficie asignada en la constancia y la superficie de cálculo, multiplicado por cien.

- c) El agrimensor, para la ubicación de la porción a deslindar, se rige en primer lugar por el acuerdo entre los titulares de constancias anotadas; en segundo lugar, por la ocupación material del adjudicatario, y en tercer lugar por la ubicación indicada en la Constancia Anotada. En los casos de inmuebles adjudicados por el Instituto Agrario Dominicano o por cualquier organismo del Estado Dominicano, la ubicación resultará de los antecedentes de la adjudicación, los que tendrán que ser incorporados al expediente; en los demás casos, los antecedentes podrán ser incorporados al expediente pero no serán determinantes para la ubicación.
- d) Si no hay acuerdo con la ubicación asignada, o no es posible ubicar razonablemente la porción, el agrimensor lo hace constar en el acta de hitos y mensura y en el informe técnico con los croquis ilustrativos que correspondan y con su opinión fundada.
- e) Para determinar los límites de la porción a deslindar, debe medir la totalidad de la parcela originaria, los deslindes y las vías de comunicación existentes dentro de ella. Con estos elementos procede a calcular la superficie útil la que resulta de excluir de la superficie total real de la parcela originaria, las superficies de los deslindes y las correspondientes a las vías de comunicación. Sobre esta superficie útil aplica el porcentaje que corresponda a la constancia de título para obtener la superficie de la porción a deslindar, y con ella procede a determinar los límites.
- f) Salvo causa debidamente justificada ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente o con la aceptación de todos los titulares de Constancias Anotadas, no se deslindan porciones de terreno separadas para cubrir una misma constancia de título.

- g) Para lograr coincidencia con la ocupación material, se admite una variación en más o en menos de hasta un cinco por ciento (5 %) en la superficie real de la porción a deslindar respecto de la superficie identificada en la Constancia Anotada. Esta variación sólo es permitida para lograr coincidencia con los límites materiales de la ocupación.
- h) Cuando el inmueble no se encuentra totalmente cerrado por límites materiales sólo se permiten diferencias entre la superficie del deslinde y la consignada en la Constancia Anotada que se encuentren dentro de las tolerancias.
- i) El levantamiento planimétrico de la parcela a deslindar se rige por lo dispuesto en el presente Reglamento.
- j) En el informe técnico, el agrimensor detalla los cálculos realizados y los fundamentos de la ubicación y determinación de los límites, indicando si hubo acuerdo entre los copropietarios o copartícipes.
- k) En el mismo acto de levantamiento parcelario se pueden realizar simultáneamente varios deslindes referidos a la misma parcela, en tal caso se puede unificar la documentación que no sea requerida en forma individual por parcela.

Documentación de los deslindes

Artículo 169. Los deslindes se documentan de conformidad con lo dispuesto en el Título anterior del presente Reglamento con las siguientes especificaciones y agregados:

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad de los solicitantes.
- c) Plano general con las siguientes características:
 - 1) Deslinde sobre parcelas complejas: deben estar representados todos los inmuebles que se deslindan en el acto y su vinculación,

si se pudiere, a la parcela originaria; asimismo, se graficarán las vías de comunicación existentes ubicadas en base a la Cartografía de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, y los deslindes aprobados según los planos y antecedentes cuando fuera posible ubicarlos.

- 2) Deslinde sobre parcelas sencillas: se deben representar todos los inmuebles que se deslindan en el acto, la parcela originaria, las vías de comunicación y los deslindes aprobados, con las respectivas vinculaciones y todos los datos geométricos que permiten su dimensionamiento. El registro de superficies que integra el plano general debe indicar la superficie total de la parcela originaria, las superficies de deslindes aprobados, la superficie de cálculo, el porcentaje que corresponde a la Constancia Anotada, la superficie real de la parcela originaria, la superficie real de los deslindes, la superficie de vías de comunicación, la superficie útil, la superficie teórica de la porción a deslindar, la superficie real deslindada de cada parcela y las observaciones que correspondan, según el modelo establecido para los trabajos de mensura que como anexo forma parte de este Reglamento.
- d) Informe técnico, en el que se justifica la ubicación y la determinación de los límites.
 - e) Coordenadas de cada parcela deslindada.
 - f) Plano individual por parcela.

Trámites posteriores al deslinde

Artículo 170. Aprobado el deslinde, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro remite al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para que inicie el proceso judicial los planos aprobados, copia del acta de hitos y mensura donde conste la conformidad de los titulares

de constancias anotadas, la carta de conformidad, una copia certificada del plano general y copia certificada del informe técnico.

Párrafo I. En caso de que se trate de un deslinde sobre parcela sencilla, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, adjuntará a las documentaciones a remitir al Tribunal de Jurisdicción Original, un informe donde indique cuál es el resto de superficie útil de la parcela originaria.

Párrafo II. Si no queda resto de superficie útil en la parcela originaria por haberse deslindado todas las constancias anotadas, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro informa al Tribunal de Jurisdicción Original, para que éste dicte sentencia ordenando la cancelación definitiva del título.

Párrafo III. Si no queda resto de superficie útil en la parcela originaria y aún existen Constancias Anotadas no deslindadas, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro informará al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para que éste resuelva en consecuencia.

CAPÍTULO V DE LAS MODIFICACIONES PARCELARIAS

Generalidades

Artículo 171. Los actos de levantamiento destinados a modificar el estado parcelario de parcelas registradas, se hacen por mensura de conformidad con lo dispuesto en el Título anterior del presente Reglamento.

Párrafo. 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.

Restricciones

Artículo 172. Todas las parcelas resultantes de las modificaciones parcelarias deben tener acceso desde la vía pública, ya sea en forma directa,

por un paso o pasaje común 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.

Párrafo I. Los pasos o pasajes comunes quedan vinculados jurídicamente a las parcelas a las que sirven, y no podrán ser objeto de tráfico jurídico independiente, ni de ningún acto unilateral que suprima o reduzca las mismas.

Párrafo II. Para que se pueda autorizar la modificación parcelaria, si el inmueble está afectado por derechos de garantía, a la solicitud de autorización de los trabajos, se debe acompañar la conformidad de los acreedores.

Párrafo III. No se autorizará ninguna modificación parcelaria de inmuebles afectados por derechos de garantía sin el consentimiento expreso de los acreedores.

Párrafo IV. No se autorizará ninguna modificación parcelaria 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.

Subdivisión

Artículo 173. Se denomina subdivisión al acto de levantamiento parcelario por el cual se crean nuevas parcelas por división de una parcela registrada.

Párrafo I. Los documentos a presentar son :

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad.
- c) Informe técnico.
- d) Coordenadas de cada parcela resultante.
- e) Plano general.

- f) Plano individual por parcela.

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

Refundición

Artículo 174. 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.

Párrafo I. Los documentos a presentar son:

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad.
- c) Informe técnico.
- d) Coordenadas de cada parcela resultante.
- e) Plano general.
- f) Plano individual por parcela.

Urbanización parcelaria

Artículo 175. Se denomina urbanización parcelaria al acto de levantamiento parcelario que tiene por fin la creación de nuevas parcelas por división de una o más parcelas registradas, con apertura de calles o caminos públicos. En los casos de urbanizaciones parcelarias es obligatorio adjuntar el proyecto aprobado por el ayuntamiento correspondiente y por las autoridades competentes.

Párrafo I. Los documentos a presentar son:

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Carta de conformidad.
- c) Proyecto aprobado por el ayuntamiento y cualquier otra autoridad competente.
- d) Informe técnico.
- e) Coordenadas de cada parcela resultante.
- f) Plano general.
- g) Plano individual por cada parcela, por cada espacio destinado a zona verde y por cada área institucional.

Párrafo II. En la solicitud de urbanización parcelaria no se indica el número de parcelas resultantes, quedando éste definido en la conformidad del o los propietarios con la tarea realizada.

Párrafo III. No se consideran como parcelas las superficies destinadas a calles. No se admiten presentaciones parciales que dejen subsistentes el o los títulos originarios.

Párrafo IV. El registro de los títulos de las parcelas resultantes implica automáticamente el traspaso de las calles, pasajes, avenidas, peatonales, espacios destinados a zonas verdes, etc., al dominio público.

Combinaciones

Artículo 176. Las modificaciones parcelarias pueden ser combinadas entre sí y ejecutarse en forma simultánea.

Modificaciones de Parcelas de Distintos Propietarios

Artículo 177. En las refundiciones y otras modificaciones parcelarias que involucren inmuebles de distintos propietarios, se debe adjuntar una declaración de los mismos, legalizada por notario, donde conste clara y expresamente a nombre de quienes y en que porcentajes se registran las parcelas resultantes.

CAPÍTULO VI DE LA DIVISIÓN PARA PARTICIÓN DE INMUEBLES

Partición

Artículo 178. Cuando se pretenda hacer cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, haciendo la partición en naturaleza del mismo, se deberá ejecutar la división del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el presente capítulo.

Copropiedad

Artículo 179. Existe copropiedad, cuando los derechos de los copropietarios, coherederos y/o copartícipes están expresados en términos porcentuales o proporción, o simplemente no están determinados en ninguna forma, con independencia de que dichos derechos estén consignados en una o varias Constancias Anotadas o estén sustentados en un Certificado de Título.

Párrafo. Los términos porcentuales que le corresponden a cada copropietario, se refieren al derecho mismo y no a la superficie del inmueble. Corresponde a los copropietarios determinar la forma en que se dividirá el inmueble en caso de existir acuerdo amigable entre ellos o al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente en caso de no existir partición amigable.

Procedencia de la división para partición

Artículo 180. La división para la partición de inmuebles en copropiedad procede a solicitud de:

- a) Todos los copropietarios, coherederos y/o copartícipes que, de común acuerdo, solicitan a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro la autorización para dividir el inmueble.
- b) El Juez de Jurisdicción Original en caso de no existir acuerdo y haberse iniciado el proceso judicial.

- c) La totalidad de los titulares de Constancias Anotadas cuando éstos resuelvan separar sus derechos al mismo tiempo y en una misma operación.

Párrafo. No procede la división para partición en naturaleza de las unidades de condominio.

Partición amigable

Artículo 181. Cuando los copropietarios, coparticipes o coherederos estén de acuerdo en la forma de dividir el inmueble, se solicita la autorización para el trabajo correspondiente directamente a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente.

Párrafo I. La solicitud debe estar firmada por la totalidad de los copropietarios, coparticipes o coherederos y debidamente legalizada por notario y llevar implícita la petición de que, una vez aprobada técnicamente la división, la Dirección Regional de Mensuras y Catastro remita los planos y demás documentos exigibles a la oficina de Registro de Títulos correspondiente cuando se trate de copropietarios o coparticipes o al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente cuando se trate de coherederos para que resuelva la partición por vía administrativa.

Párrafo II. Conjuntamente con la carta de conformidad de los trabajos realizados, el Agrimensor debe adjuntar al expediente el acto auténtico o bajo firma privada debidamente legalizado por notario, previsto en el artículo 55 de la Ley de Registro Inmobiliario, en el cual todos los copropietarios de común acuerdo pongan de manifiesto su voluntad y forma de dividir el inmueble, haciendo referencia al plano general de la división y como se adjudicarán las parcelas resultantes. Dicho acto, será adjuntado al plano aprobado para remitirlo al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Párrafo III. El resto del procedimiento a seguir en estos casos será el mismo que el establecido en el presente Reglamento para el tipo de trabajo que se realiza.

Partición litigiosa

Artículo 182. Cuando no haya acuerdo entre los copropietarios, coparticipes o coherederos no procede el inicio del trámite ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro sino ante el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Párrafo I. El Agrimensor designado por el Juez a propuesta de las partes, o de oficio en ausencia de esta, presentara ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente la solicitud de autorización firmada por el Juez y el agrimensor designado, anexando el Certificado de Títulos o la Constancia Anotada.

Párrafo II. El resto del procedimiento a seguir en estos casos será el mismo que el establecido en el presente Reglamento para el tipo de trabajo que se realiza.

Partición de titulares de constancias anotadas

Artículo 183. Cuando la totalidad de los titulares de Constancias Anotadas resuelvan separar sus derechos al mismo tiempo y en una misma operación, se procederá de igual forma que en el caso de partición amigable.

Párrafo. En este caso, en la solicitud de autorización, se indicará la superficie total de la parcela originaria. El agrimensor deberá anexar a su solicitud una certificación emitida por el Registro de Títulos correspondiente, de vigencia de las Constancias Anotadas presentadas y de que no existen otras Constancias Anotadas vigentes sobre la parcela.

Etapas de la partición

Artículo 184. La partición tiene dos etapas que son:

- a) Técnica, donde a través de un acto de levantamiento parcelario se individualiza, ubica y determina cada una de las parcelas en que se dividirá el inmueble. Esta etapa finaliza con la aprobación técnica de las operaciones.

- b) Registral, donde a través del registro se acredita la existencia del derecho y de la parcela. Esta etapa finaliza con la expedición del Certificado de Título y la habilitación del registro complementario para cada parcela.

Párrafo. Cuando se presenta conjuntamente con la determinación de herederos, o cuando se torna litigiosa, se agota una etapa judicial en la que se dan las garantías necesarias para que todos los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de uno o más inmuebles puedan hacer valer sus derechos. Esta etapa finaliza con la sentencia.

Formas de la división para partición

Artículo 185. La división para partición podrá resolverse mediante subdivisión, urbanización o división para la constitución de condominio. Estas operaciones podrán presentarse combinadas con deslindes y refundiciones.

Párrafo. El procedimiento y las exigencias técnicas y formales serán los mismos que los establecidos en el presente Reglamento para el trabajo de que se trate, con las especificaciones, modalidades y formalidades exigidas en el presente capítulo.

CAPÍTULO VII DE LAS AFECTACIONES PARCELARIAS

Expropiación

Artículo 186. Cuando una parte de una parcela registrada es declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación, se debe proceder a separar la parte a expropiar mediante subdivisión de la parcela originaria, y se deben cumplir todos los requisitos establecidos para la misma. La parcela subdividida que resulte expropiada se registrará a nombre del titular a menos que se haya demostrado que éste ha recibido del Estado Dominicano la totalidad del importe correspondiente a dicha expropiación. La iniciación del trámite se

hace a instancia del expropiante o del propietario del inmueble de que se trate.

Servidumbres

Artículo 187. Cuando sobre una parte determinada de una parcela registrada se pretenda constituir una servidumbre, se debe proceder a ejecutar la mensura de la parcela ubicando, dimensionando y posicionando la parte que se afectará con la servidumbre, consignándola en el Certificado de Título resultante. A tal fin debe cumplirse con lo dispuesto en materia de mensuras posteriores al saneamiento.

Derechos de aguas y minas

Artículo 188. 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 proceder a ejecutar la mensura de la parcela ubicando, dimensionando y posicionando la parte a afectar.

TÍTULO V

DE LA DIVISIÓN PARA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS

CAPÍTULO I

DE LOS SECTORES Y ESPACIOS

Objeto del condominio

Artículo 189. El régimen de condominio es aplicable única y exclusivamente a parcelas. No es requisito que éstas estén edificadas, ni que las unidades de condominio se refieran a departamentos, locales o partes de un edificio o construcción.

Párrafo. El régimen de condominio es aplicable 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.

Prohibiciones

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

Párrafo. Las unidades de condominio no pueden ser objeto de refundiciones, subdivisiones o cualquier otra modificación parcelaria.

División para constitución de condominios

Artículo 191. 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 del edificio se presentará un proyecto de división del condominio sobre la base de los planos que conforman el proyecto de construcción del edificio aprobados por las autoridades correspondientes.

Sectores propios

Artículo 192. 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 pueden ser de propiedad exclusiva de una o más personas físicas o morales.

Sectores comunes

Artículo 193. Sectores comunes son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino, sirven a los sectores propios facilitando su aprovechamiento.

Párrafo I. 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 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 uno o más sectores propios.

Unidad funcional

Artículo 194. 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 que le puedan corresponder.

Independencia y funcionalidad

Artículo 195. Es requisito indispensable para plantear la división para la constitución de condominio la independencia y funcionalidad de todas las unidades propias que se originan. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro establece, cuáles autoridades dan la funcionalidad o determinan los criterios de la misma en casos especiales.

Clasificación de los espacios

Artículo 196. En los inmuebles que se someten al Régimen de Condominio, se deben identificar los siguientes espacios:

- a) Áreas o Superficies Cubiertas: Son aquellos sectores con cubierta superior permanente.

- b) Áreas o Superficies Descubiertas: Son aquellos sectores carentes de techos o cubiertas de estructuras ligeras.
- c) Áreas o Superficies Superpuestas: Son aquellas zonas en que se superponen o penetran mutuamente a distintos niveles, dos sectores jurídicamente diferenciados y susceptibles de distintos derechos.
- d) Áreas o Superficies Inaccesibles: Son aquellos sectores cuyo acceso es imposible o peligroso, ya sea por razones físicas o de seguridad.
- e) Vacíos: Son aquellos sectores que carecen de piso en la planta en que se considera.
- f) Áreas o Superficies con Limitaciones Administrativas: Son aquellos sectores que pertenecen a la parcela, pero que por disposiciones administrativas están destinados al uso público.

CAPÍTULO II DEL TRATAMIENTO E INTEGRACIÓN DE SECTORES

Sectores a identificar y a determinar

Artículo 197. 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. Asimismo, se deben identificar, ubicar y dimensionar los distintos espacios que conforman cada sector.

Muros y elementos estructurales

Artículo 198. 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. Los muros comunes se determinan, dimensionan y ubican.

Párrafo I. Los muros comunes se dividen en muros cubiertos y descubiertos según sostengan techos o no.

Párrafo II. Son muros cubiertos comunes:

- a) Los muros estructurales según lo indicado en los planos de arquitectura.
- b) Los muros que separan distintos sectores en el tramo en que sostenga techo.
- c) Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que sostengan techo.

Párrafo III. Son muros descubiertos comunes:

- d) Los que separan distintos sectores en el tramo en que no sostengan techo.
- e) Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que no sostengan techos.

Párrafo IV. 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. Cuando los mismos se encuentren dentro de sectores propios sin estar integrados a los muros, deben ser ubicados y dimensionados.

Párrafo V. Los muros comunes no se integran a los sectores que separan y deben ser computados por separado.

Previsión de muros

Artículo 199. Cuando la parcela no se encuentra cercada por muros en los linderos colindantes con propiedad privada, se deben prever los mismos donde faltaren, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias en el ancho razonable.

Párrafo I. Si un muro que cerca la parcela está mal emplazado, se debe prever su desplazamiento, reservando para tal fin la superficie común necesaria en el ancho razonable.

Párrafo II. Se pueden prever muros no existentes al momento de la ejecución del acto, siempre y cuando su futura construcción satisfaga las condiciones de funcionalidad y/o independencia necesarias.

Tratamiento de espacios vacíos y escaleras

Artículo 200. 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 o comunes, y se consideran como sectores cubiertos o descubiertos según tengan o no cubierta superior.

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.

Azoteas y terrazas

Artículo 201. Las azoteas y terrazas accesibles se determinan como sectores comunes o propios, de acuerdo con las convenciones que sobre su uso determine el consorcio de propietarios.

Cuerpos avanzados y balcones

Artículo 202. Los balcones y cuerpos avanzados de un edificio deben ser incorporados a la división, integrándolos a los sectores propios o comunes según corresponda, aún cuando los mismos sobresalgan sobre espacio del dominio público.

Salientes horizontales

Artículo 203. La proyección de salientes horizontales sobre la planta inmediata inferior se tienen en cuenta cuando la distancia normal al muro supera los cincuenta (50) centímetros.

CAPÍTULO III DE LAS MEDICIONES

Mensura de la parcela

Artículo 204. Conjuntamente con la división para la constitución de condominio, se debe actualizar la mensura de la parcela de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento.

Párrafo I. Se puede realizar la división para la constitución de condominio conjunta y simultáneamente con otras modificaciones parcelarias pero no se permitirá presentarla conjuntamente con una mensura para saneamiento. Los inmuebles amparados en constancias anotadas, deben ser previa o simultáneamente deslindados para poder ser sometidos al régimen de condominio.

Párrafo II. En caso que se pretenda someter a un mismo régimen de condominio dos parcelas, éstas deben ser previa o simultáneamente refundidas. Cuando se pretenda someter al régimen de condominio una parte de una parcela, ésta debe ser previa o simultáneamente subdividida.

Elementos a determinar en la división de condominio

Artículo 205. En la división para constitución de condominio se identifican, ubican y determinan con sus medidas lineales y superficiales:

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

Mediciones

Artículo 206. A los fines previstos en el artículo anterior, se procederá a medir, con el método que el agrimensor estime conveniente para lograr

las precisiones fijadas en el presente Reglamento, todos los espacios que integran el inmueble.

Párrafo I. En las mediciones se tendrán en cuenta las siguientes previsiones:

- a) Todas las medidas son tomadas directamente, salvo los casos de espacios o áreas inaccesibles o en subsuelos 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.
- f) En los casos de muros se debe tomar el ancho de los mismos; 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.
- g) Los salientes de los muros no se consideran cuando éstas no superan los veinte (20) centímetros en dirección normal al muro y los cincuenta (50) centímetros en forma paralela al mismo.

Párrafo II. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro puede ampliar estas previsiones y modificar algunas de ellas en función de las necesidades y particularidades de los casos que se vayan presentando.

CAPÍTULO IV
DE LA DOCUMENTACIÓN Y PLANO DE LA DIVISIÓN
PARA LA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO

Documentación de la división para constitución de condominio

Artículo 207. Las divisiones para la constitución de condominio se documentan de la siguiente forma:

- a) Acta de hitos y mensura.
- b) Informe técnico.
- c) Conformidad del o los propietarios.
- d) Coordenadas de la parcela
- e) Plano individual y general de la parcela.
- f) Proyecto de la construcción aprobado por autoridad competente.
- g) Plano de división de condominio.

Representación de la División en Condominio

Artículo 208. Para la representación de la división de edificios, 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 la misma, salvo el caso de superficies superpuestas.

Párrafo I. En la primera planta se representa toda la parcela y los distintos sectores que la componen vinculados geoméricamente. En las demás plantas sólo se representan los sectores edificados.

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

Párrafo III. Los sectores que se determinan deben tener todas las magnitudes según las siguientes previsiones:

- a) Las medidas lineales, paralelas al lado al que se refieren, se consignan en metros con dos decimales. Deben constar las medidas correspondientes a cada espacio representado.
- b) No se requiere que se consignen los rumbos de los lados.
- c) Las medidas superficiales del sector, en metros cuadrados con dos decimales.
- d) En general se evita acotar magnitudes entre flechas.

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 y se acota su ancho en forma perpendicular a los mismos.

Párrafo VI. Los espacios vacíos se representan gráficamente uniendo los vértices opuestos con líneas de forma tal, que quede una cruz dentro del mismo.

Párrafo VII. Cuando el elemento separativo entre dos sectores tenga un ancho inferior a los cinco (5) centímetros, se representa con una línea ubicada en el eje del mismo aclarando de que tipo de materialización se trata.

Párrafo VIII. Para la representación se prefiere la escala 1:100, sin perjuicio del empleo de otras escalas permitidas para los condominios horizontales.

Párrafo IX. Las superficies superpuestas se grafican con un rayado diferenciado y se consigna la superficie correspondiente.

Párrafo X. Las plantas representadas y los restantes elementos gráficos del plano se orientan, sin excepción, con el Norte hacia la parte superior de la lámina.

Plano de división para la constitución de condominio

Artículo 209. 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.

Párrafo I. El mismo debe contener los siguientes elementos:

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

Párrafo II. Las formalidades de las representaciones y del plano que no esté expresamente establecido en el presente capítulo, se rigen por lo dispuesto en el presente Reglamento para planos de mensura.

Párrafo III. 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 1 se hace referencia al número de láminas que lo integran y el contenido resumido de cada una.

Designación de Sectores

Artículo 210. Los sectores propios se identifican con una designación compuesta de nueve (9) caracteres. Los dos primeros corresponden a las letras “ese” y “pe” (SP), el tercer y cuarto carácter corresponden a un bloque o edificio, el quinto y sexto carácter corresponden a la planta y los tres últimos al polígono correspondiente; para completar el número de caracteres asignados a cada campo se anteponen tantos ceros como sean necesarios. Cuando las unidades funcionales se desarrollan en forma horizontal, aún cuando una misma unidad tenga más de una planta, se podrá prescindir de los caracteres correspondientes a bloque y planta en la designación.

Párrafo I. Los bloques independientes de edificios existentes en un mismo inmueble, se identifican por letras o números arábigos comenzando desde la “A” o desde el “uno” (1) y en orden correlativo. Preferentemente, la

designación se inicia desde el bloque ubicado más al noroeste y se continúa en el sentido de las agujas del reloj. A los sectores determinados en la planta inicial fuera de los bloques edificados, se les asigna el “cero” (0) como designación para el campo de bloques.

Párrafo II. Las plantas de los edificios se identifican con números arábigos correlativos comenzando desde el uno (1) para la primera planta y en orden correlativo. Las plantas de nivel inferior a la primera, se designan anteponiendo al número de planta la letra “eme” (M), siguiendo una numeración correlativa hacia las de menor nivel.

Párrafo III. Los polígonos correspondientes a sectores propios se identifican con números arábigos comenzando del “uno” (1) y siguiendo un orden correlativo. En cada planta se inicia nuevamente la numeración el polígono ubicado más al noroeste y se continúa en el sentido de las agujas del reloj.

Párrafo IV. Los sectores comunes se identifican con las letras “ese” y “ce” (SC) y no llevan números de identificación.

Párrafo V. Los sectores comunes de uso exclusivo se identifican con una designación compuesta de nueve (9) caracteres. Los dos primeros corresponden a las letras “ese” y “e” (SE), el tercer y cuarto caracter corresponden al bloque edificado, el quinto y sexto caracter corresponden a la planta y los tres últimos al polígono correspondiente; para completar el número de caracteres asignados a cada campo se anteponen tantos ceros como sean necesarios. Cuando las unidades funcionales se desarrollan en forma horizontal, aún cuando una misma unidad tenga más de una planta, se podrá prescindir de los caracteres correspondientes a bloques y plantas.

Párrafo VI. Las unidades funcionales se identifican con números arábigos correlativos comenzando del “uno” (1).

Párrafo VII. Los espacios vacíos se identifican con la letra “ve” (V), los espacios inaccesibles se identifican con la letra “i” (I) y las áreas sujetas a limitaciones administrativas se identifican con las letras “ele” y “a” (LA).

Párrafo VIII. En la representación gráfica se emplea la simbología presentada en el anexo de formatos para mensura que forma parte de este Reglamento.

Párrafo IX. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro puede modificar, por Disposición Normativa, la forma de designación de los sectores en función de las necesidades o establecer otra modalidad para casos especiales que ameriten un tratamiento diferenciado.

Planilla de descripción de unidades

Artículo 211. Se incorpora al plano de división de condominio una planilla de descripción de unidades funcionales en la cual constan los sectores propios y sectores comunes de uso exclusivo que conforman la unidad de condominio. La referencia a los sectores se hace con indicación de la designación, destino, superficie cubierta, superficie descubierta y superficie total, asimismo se deja constancia de la superficie total de la unidad, discriminando superficie cubierta y descubierta y porcentaje de copropiedad que le corresponde sobre cosas comunes. La planilla de integración de unidades se confecciona de conformidad con los modelos de formatos para trabajos de mensura que como anexo forma parte de este Reglamento.

Planilla de superficies

Artículo 212. Se incorpora al plano de división de condominio una planilla de superficies en la cual constan 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. La planilla de superficies se confecciona de conformidad con los modelos de formatos para trabajos de mensura que como anexo forma parte de este Reglamento.

Planilla resumen

Artículo 213. Se incorpora al plano de división de condominio una planilla de resumen donde constan el número de unidades de condominio,

la superficie total de la parcela y la superficie cubierta total. La planilla resumen de superficies se confecciona de conformidad con los modelos de formatos para trabajos de mensura que como anexo forma parte de este Reglamento.

CAPÍTULO V DE LA MODIFICACION DE DIVISIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS

Procedencia

Artículo 214. Procede la modificación de división para la constitución de condominios en los siguientes casos:

- 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 los mismos, 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.

Designación de las nuevas unidades

Artículo 215. Cuando se modifica un condominio, la designación de las nuevas unidades incorporadas o modificadas se hace a partir de la última designación. La designación de las unidades modificadas no puede volver a utilizarse.

Documentos a acompañar con la solicitud

Artículo 216. Con la solicitud de modificación, se deben acompañar los siguientes documentos:

- a) Acta de la asamblea donde se aprobó la modificación debidamente legalizada las firmas por Notario y certificada por el Administrador del Consorcio.
- b) Duplicados de los Certificados de Títulos que correspondan a las unidades de condominio que se modifican.
- c) Plano de modificación de la división en condominio, aprobado por la autoridad competente, si corresponde.

Plano de modificación de la división en condominio

Artículo 217. El plano de modificación de la división en condominio puede limitarse a las unidades modificadas, las que deberán quedar vinculadas a los límites de la parcela. La planilla de descripción de unidades se restringirá sólo a las unidades que se modifican, en tanto que la planilla de superficie deberá estar referida a la totalidad del condominio.

Párrafo. No será necesario actualizar la mensura de la parcela, si el último plano aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro tiene una antigüedad inferior a los veinte (20) años.

Aprobación y remisión al Registro de Títulos

Artículo 218. Una vez aprobado el plano de modificación de la división en condominio, se entregará una copia aprobada al agrimensor actuante y se remitirá, al Registro de Títulos correspondiente, una copia aprobada del plano conjuntamente con el acta de la asamblea donde se aprobó la modificación y los Duplicados de los Certificados de Títulos que correspondan a las unidades de condominio que se modifican.

**TÍTULO VI
DE LOS RECURSOS**

**CAPÍTULO I
RECURSOS CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS**

Actos Susceptibles de ser Recurridos

Artículo 219. Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, que aprueban o rechazan una actuación.

Solicitud de Reconsideración

Artículo 220. La solicitud de reconsideración es interpuesta por quien se considere afectado por un decisión definitiva emanada de una Dirección Regional de Mensuras y Catastro, con el objeto de que la Dirección Regional de Mensuras y Catastro que la dictó disponga su modificación.

Artículo 221. La solicitud de reconsideración se hace por ante la misma Dirección Regional de Mensuras y Catastro que emitió la decisión, 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 y Catastro que emitió el acto impugnado.
- c) Especificar el acto impugnado, identificando el expediente y la fecha del mismo.
- 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 222. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas.

Artículo 223. Las personas afectadas a las que han sido notificadas mediante actos de alguacil la solicitud de reconsideración deberán depositar sus observaciones ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro en un plazo de cinco (5) días calendario.

Artículo 224. En caso de no presentar observación alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia a la solicitud.

Artículo 225. Los actos se consideran publicitados:

- a) Cuando los mismos son retirados de la Dirección Regional de Mensuras y Catastro correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro.
- b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

Artículo 226. La Dirección Regional de Mensuras y Catastro apoderada de la solicitud de reconsideración dispondrá de un plazo de quince (15) días hábiles para decidir la misma.

Recurso Jerárquico

Artículo 227. El recurso jerárquico contra los actos definitivos de una Dirección Regional de Mensuras y Catastro, se interpone ante el Director Nacional de Mensuras y Catastro.

Artículo 228. El derecho al recurso jerárquico queda abierto cuando:

- a) El solicitante de la reconsideración haya tomado conocimiento de la decisión sobre la misma, en la Dirección Regional de Mensuras

y Catastro correspondiente, que deberá dejar constancia escrita de dicho conocimiento.

- b) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que la Dirección Regional de Mensuras y Catastro correspondiente haya emitido su decisión.

Artículo 229. El recurso jerárquico debe presentarse por escrito, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Especificar que se trata de un recurso jerárquico.
- b) Estar dirigido al Director Nacional de Mensuras y Catastro.
- c) Especificar el acto impugnado, identificando el expediente y la fecha del mismo.
- 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.
- h) Anexar copia certificada de la decisión recurrida, cuando la hubiere.

Artículo 230. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación de la misma a las partes involucradas.

Artículo 231. Las personas afectadas a las que ha sido notificada por acto de alguacil la solicitud de reconsideración deberán depositar sus objeciones ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro en un plazo de cinco (5) días hábiles.

Párrafo. En caso de no presentar objeción alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia al recurso.

Artículo 232. El Director Nacional de Mensuras y Catastro tiene un plazo de quince (15) días hábiles para pronunciarse respecto del recurso jerárquico.

Recurso Jurisdiccional

Artículo 233. El recurso jurisdiccional contra las decisiones administrativas del Director Nacional de Mensuras y Catastro, se interpone por ante el Pleno del Tribunal Superior de Tierras en cuya jurisdicción territorial se encuentre operando la Dirección Regional de Mensuras y Catastro que emitió la actuación originalmente recurrida.

Artículo 234. El derecho al recurso jurisdiccional queda abierto cuando:

- a) El recurrente haya tomado conocimiento de la decisión sobre el recurso jerárquico, en la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, que deberá dejar constancia escrita de dicha actuación.
- b) Haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición del recurso jerárquico sin que el Director Nacional de Mensuras y Catastro haya emitido su decisión.

Artículo 235. El recurso jurisdiccional debe presentarse por instancia motivada la cual debe:

- a) Especificar que se trata de un recurso jurisdiccional.
- b) Estar dirigida al Pleno del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente.
- c) Especificar la resolución impugnada, identificando el expediente y la fecha del mismo.
- d) Especificar la calidad del recurrente y sus generales, justificando su interés.

- e) Estar motivada, y contener las razones y justificaciones por las que se interpone el recurso jurisdiccional.
- f) Hacer constar la fecha del recurso.
- g) Estar debidamente firmada por el o los recurrentes, o su representante si lo hubiere.
- h) Anexar copia certificada de la decisión recurrida, cuando la hubiere.

Artículo 236. Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al recurrente, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación de la misma a las personas afectadas.

Artículo 237. Las personas afectadas a las que ha sido notificada por acto de alguacil la interposición del recurso jurisdiccional deberán depositar sus observaciones ante la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente en un plazo de cinco (5) días hábiles.

Párrafo. En caso de no presentar observación alguna en el plazo indicado se presumirá su aquiescencia al recurso.

Artículo 238. El recurso jurisdiccional será conocido siguiendo el procedimiento establecido para el conocimiento del recurso jurisdiccional contra resoluciones de los Tribunales de Jurisdicción Original.

CAPÍTULO II

DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL

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

Artículo 240. 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 241. La revisión por causa de error material contra actuaciones se conocerá por la vía administrativa.

TÍTULO VII DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Implementación de la Georreferenciación

Artículo 242. A los fines de implementar la georreferenciación, y durante un período de un año contados a partir de la entrada en vigencia plena de la Ley de Registro Inmobiliario, las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro podrán permitir, por única vez y por inmueble, la georreferenciación de los levantamientos parcelarios mediante posicionamiento absoluto, con GPS de navegación, en los casos de: Saneamiento, Deslinde, Subdivisión y Refundición.

Párrafo I. La georreferenciación diferencial brinda mayor seguridad en los levantamientos registrados en las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro y prevalecen frente a los levantamientos realizados con posicionamiento absoluto con GPS de navegación.

Párrafo II. En ningún caso se admitirá el cálculo de las magnitudes lineales, angulares y de superficie de la parcela a partir de las coordenadas obtenidas mediante posicionamiento absoluto, con GPS de navegación.

Párrafo III. Los planos aprobados con esta modalidad de georreferenciación deberán incorporar una leyenda que los identifique "ESTE PLANO HA SIDO GEORREFERENCIADO CON GPS DE NAVEGACIÓN: SU PRECISIÓN ES MENOR A LA DEL PLANO GEORREFERENCIADO CON METODO DIFERENCIAL"

Párrafo IV. La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro definirá los aspectos técnicos y los requisitos para la presentación de los trabajos bajo la modalidad contemplada en este artículo.

MODELOS DE FORMATOS PARA TRABAJOS DE MENSURAS

Los modelos que siguen estructuran la forma de presentar los datos y la simbología, el tamaño podrá adecuarse a la dimensión del plano. Los datos consignados se presentan a modo de ejemplo.

A) Modelo de planilla de superficies para el plano individual.

<i>Superficie de la Parcela</i>	<i>Observaciones</i>
25,000.00 m ²	Mejora con una superficie cubierta de: 168.00 m ² .
	Afectada por servidumbre de paso sobre una superficie de: 450.00 m ² .

B) Modelo de planilla de superficies para el plano general.

<i>Superficie según títulos</i>		54,850 m²	<i>Diferencia:</i>
<i>Superficie total según la mensura</i>		54,800 m²	- 50 m²
<i>Parcela</i>	<i>Superficie</i>	<i>Observaciones</i>	
1	25.000 m ²	Mejora con una superficie cubierta de: 168.00 m ² . Afectada por servidumbre de paso sobre una superficie de : 450.00 m ² .	
2	22,500 m ²	Parcela ocupada por NN. Sup. libre: 20,000 m ² . Sup. Ocupada 2,500 m ² .	
Polig. 1,2,3,4,1	4,800 m ²	Destinado a calle pública.	
Total	54,800 m ²		



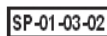

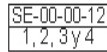



C) Modelo de planilla de superficies cuando se trate de refundición de parcelas

Superficie según Títulos Parcela 1		14,850 m ²
Superficie según Títulos Parcela 2		40,000 m ²
<i>Superficie total según Títulos</i>		54,850 m²
<i>Superficie total según la mensura</i>		54,800 m²
<i>Parcela</i>	<i>Superficie</i>	<i>Observaciones</i>
3	50,000 m ²	Parcela con mejoras, sup. cubierta: 168 m ² . Afectada a servidumbre de paso, sup. afectada: 450 m ² .
Polig. 1,2,3,4,1	4,800 m ²	Destinado a calle pública.
Total	54,800 m²	

D) Modelo de planilla de superficies para Deslindes

Superficie total parcela originaria		A
Superficie total de deslindes aprobados		B
Superficie total de constancias sin deslindes		C
Superficie de cálculo		D = (A - B - M) si (B + C + M) ≤ A D = C si (B + C + M) > A
Porción a deslindar	Superficie según constancia Anotada	Porcentaje teórico de participación
1	E	H = (E / D) x 100
2	F	I = (F / D) x 100
3	G	J = (G / D) x 100
Superficie total de la parcela según la mensura		K
Superficie total de deslindes aprobados		L
Superficie total de dominio público existente		M
		Superficie útil N = K - L - M
Parcela	Sup. Teórica	Sup. Deslindada
1	(H x N) / 100	O
2	(I x N) / 100	P
3	(J x N) / 100	Q
Total	R	S
Observaciones		
Parcela con mejoras, superficie cubierta: X m2.		
Parcela cultivada. Afectada a servidumbre de paso a favor de la parcela 3, superficie afectada: Y m2.		
Parcela con mejoras, superficie cubierta: W m2. Beneficiada por servidumbre de paso sobre la parcela 2, superficie: Z m2.		
Resto de superficie útil de la parcela originaria = N - S		

E) Modelo de simbología para planos de división en condominio

 o 	Unidad Funcional (Unidad funcional N° 1)
	Sector Propio (Sector propio en bloque 01, planta 03, polígono 02)
	Sector común
	Sector común de uso exclusivo (Sector común en planta baja, polígono 12, de uso exclusivo de las unidades funcionales 1, 2, 3 y 4)
	Vacío
	Espacio inaccesible
	Área sujeta a limitaciones administrativas

F) Modelo de Planilla de descripción de Unidades de Condominio

PLANILLA DE DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE CONDOMINIO														
UNIDAD DE CONDOMINIO					SECTORES PROPIOS					SECTORES COMUNES DE USO EXCLUSIVO				
Nº	Superficie			%	Desig.	Destino	Superficie			Desig.	Destino	Superficie		
	Total	Cub.	Desc.				Cub.	Desc.	Total			Cub.	Desc.	Total
1	106.5	90.45	16.05	35	8	Depto.	75.45	8.55	84	1	Parqueo	0	7.5	7.5
					7	Depósito	15	0	15					
					9	Depto.	75.45	8.55	84					
2	106.5	90.45	16.05	35	6	Depósito	15	0	15	2	Parqueo	0	7.5	7.5
					4	Local comercial	60	8	68					
3	75.5	60	15.5	30			60	8	68	3	Parqueo	0	7.5	7.5
Totales	288.5	240.9	47.6	100	Totales		240.9	25.1	266	Total		0	22.5	22.5

G) Modelo de planilla de superficies en planos de división en condominio

PLANILLA DE SUPERFICIES				
		BLOQUE ÚNICO		
Sector	Tipo de Superficie	1° Planta	2° Planta	Total
Sectores propios	Cubierta	240.90 m ²	0.00 m ²	240.90 m ²
	Descubierta	25.10 m ²	0.00 m ²	25.10 m ²
Sectores comunes de uso exclusivo	Cubierta	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
	Descubierta	22.50 m ²	0.00 m ²	22.50 m ²
Sectores comunes	Cubierta	20.00 m ²	0.00 m ²	20.00 m ²
	Descubierta	95.00 m ²	0.00 m ²	95.00 m ²
Muros	Cubierta	32.00 m ²	0.00 m ²	32.00 m ²
	Descubierta	18.00 m ²	0.00 m ²	18.00 m ²
Espacios Vacíos		0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Totales		453.50 m²	0.00 m²	453.50 m²
Superficie cubierta total		<i>292.90 m²</i>	<i>0.00 m²</i>	<i>292.90 m²</i>








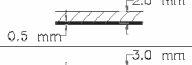

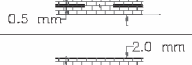

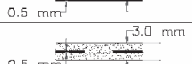

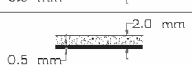





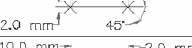

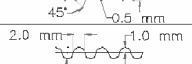

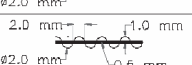





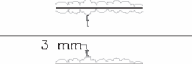

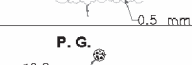

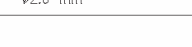




H) Modelo de planilla resumen en el plano de división en condominio

PLANILLA RESUMEN	
Número de Unidades de Condominio	3 (tres)
Superficie total de la parcela	453.50 m ²
Superficie cubierta total	292.90 m ²

I) Símbolos Cartográficos

Símbolo	Nombre	Características	Diseño
	Varilla de acero	Vértice de parcela materializado con hierro	
	Placa de cemento	Vértice de parcela materializado con vaciado de cemento	
	Hito de hormigón	Vértice de parcela materializado con hormigón	
	Vértice sin materializar		
	Poste de hierro	Vértice de parcela materializado por un poste de hierro	
	Poste de madera	Vértice de parcela materializado por un poste de madera	
	Poste de hierro	Vértice de parcela materializado por un poste de hierro	
	Punto interior del muro	Vértice de parcela que se encuentra en el interior del muro	
	Edificación de una planta	Edificio o construcción de una sola planta	
	Edificación en varias plantas	Edificio o construcción de varias plantas	
	Monte o selva	Vegetación natural, sin cultivo	
	Curso de agua natural	Río o arroyo	
	Curso de agua artificial	Canal, acequia, acueducto, etc.	
	Costa de mar y playa	Costa de mar con pendiente suave	
	Costa de mar y barranca o acantilado	Costa de mar con caída brusca	
	Ferrocarril	Vía férrea	
	Autopista	Autopista con dos o más carriles independientes de tránsito	
	Carretera pavimentada	Camino asfaltado o de concreto	
	Camino de tierra	Camino de tierra o piedras	
	Huella vehicular	Huella o senda para vehículos	

REGLAMENTO GENERAL DE MENSURAS Y CATASTRO

Símbolo	Nombre	Características	Diseño
	Límite de derecho	Límite entre hitos, sin materializar	
	Límite en litigio	Límite en discusión entre colindantes	
	Muro encaballado de mampostería	El límite es coincidente con el eje del muro de mampostería	
	Muro contiguo de mampostería	El límite es coincidente con uno de los lados del muro de mampostería	
	Muro encaballado de bloques	El límite es coincidente con el eje del muro de bloques	
	Muro contiguo de bloques	El límite es coincidente con uno de los lados del muro de bloques	
	Muro encaballado de concreto	El límite es coincidente con el eje del muro de concreto	
	Muro contiguo de concreto	El límite es coincidente con uno de los lados del muro de concreto	
	Alambrado	Cerco de alambre de hilos	
	Lindero de alambre	El límite esta materializado por un alambrado de hilos	
	Alambre tejido	Cerco de alambre tejido	
	Lindero de alambre tejido	El límite está materializado por un cerco de alambre tejido	
	Cerco de Zinc		
	Lindero de zinc	El límite está materializado por un cerco de zinc	
	Cerco de madera	Cerca de madera o vallado de maderas y ramas	
	Lindero de madera	El límite está materializado por un cerco de maderas	
	Cerco vivo	Cerco de especies vegetales	
	Lindero vegetal	El límite está materializado por un cerco de especies vegetales	
	Punto Georreferenciado	Punto georreferenciado con su monumentación	

Artículo 243. Se deja sin efecto la Resolución No. 1042-2003 de fecha 12 de junio del 2003 contentiva del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Firmado: Jorge A. Subero Isa, Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado.

La presente resolución ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran más arriba, el mismo día 1ro. de febrero del año dos mil siete (2007) en ella expresados, lo que yo, Secretaria General, certifico.