



DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES	TIPO DE PRODUCTO DISPOSICIÓN TÉCNICA
	NÚMERO DE PRODUCTO DNMC-DT-2023-004
	FECHA 28/8/2023
CONTENIDO ASPECTOS SOBRE LA DIVISIÓN PARA CONSTITUCIÓN EN CONDOMINIO	

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES**, con sede en el Edificio del Registro Inmobiliario, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su Director Nacional, **Agrim. Ridomil Alejandro Rojas Ferreyra**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

VISTOS (AS):

1. Constitución de la República Dominicana, votada y proclamada por la Asamblea Nacional, en fecha 13 de junio de 2015, publicada en la Gaceta Oficial núm. 10805, de fecha 10 de julio de 2015.
2. Código Civil de la República Dominicana, sancionado mediante el Decreto núm. 2213, emitido por el Congreso Nacional, de fecha 17 de abril de 1884; y sus modificaciones.
3. Ley núm. 5038-58, que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos, de fecha 21 de noviembre de 1958, publicada en la Gaceta Oficial núm. 8308, de fecha 29 de noviembre de 1958; y sus modificaciones.

4. Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005, publicada en la Gaceta Oficial núm. 10316, de fecha 02 de abril de 2005.
5. Ley núm. 51-07, de fecha 23 de abril de 2007, que modifica la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo del 2005; publicada en la Gaceta Oficial núm. 10416, de fecha 09 de mayo de 2007.
6. Resolución núm. 787-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, que instituye el Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia.
7. Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, que instituye el Reglamento General de Registros de Títulos, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia.
8. Resolución núm. 789-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, que instituye el Reglamento General de Mensuras Catastrales, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia.
9. Resolución núm. 790-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, que instituye el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia.
10. Disposición Técnica núm. 008-2011, de fecha 3 de octubre 2011, relativa los condominios por fases, emitida por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

EN CONSIDERACIÓN A QUE:

1. El artículo 15 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, establece que: “La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano de carácter nacional, dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria, encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, velar por el cumplimiento de esta ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General de Mensuras Catastrales”.
2. El Reglamento General de Mensuras Catastrales, en su artículo 6 literal h, establece que dentro de las funciones de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales se encuentra la de “Unificar los procedimientos y las técnicas en las direcciones regionales de mensuras catastrales, relacionadas con la aplicación de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, y sus reglamentos, en cuestiones de su competencia”.
3. El Reglamento General de Mensuras Catastrales otorga, en su artículo 10, literales b y c, facultades al Director Nacional de Mensuras Catastrales para establecer criterios tendentes a ofrecer una efectiva y rápida prestación de los servicios de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, y procurar la uniformidad de criterios en la interpretación y aplicación de las normas legales y técnicas aplicables en materia catastral.

4. Asimismo, el artículo 25 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, establece que: “En el ejercicio de la función calificadora el Director Regional de Mensuras Catastrales tiene la facultad de examinar, verificar y calificar que las solicitudes de autorización, los trabajos de mensura y demás actuaciones técnicas presentadas por ante las direcciones regionales de mensuras catastrales reúnen todos los requisitos exigidos por la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, este reglamento y demás normativas aplicables.”
5. El artículo 214 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, establece que: “La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales definirá la forma en que se identifican los diferentes sectores de un régimen de condominio, conforme con el poder regulatorio que le otorga la ley, y acorde con las normas vigentes.”
6. En la actualidad, se requiere establecer de forma clara y precisa el procedimiento para identificación de los sectores que se presentan en el trámite de la División para Constitución de Condominio, de forma que contribuyan al fortalecimiento de la seguridad jurídica y respondan a las necesidades del sector inmobiliario actual y los usuarios del sistema.

POR TALES MOTIVOS, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales,

DISPONE:

PRIMERO: Aprueba la Disposición Técnica de los Aspectos Sobre la División Para Constitución de Condominio, que establece lo siguiente:

**DISPOSICIÓN TÉCNICA DE LOS ASPECTOS SOBRE LA DIVISIÓN PARA
CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO**

**Título I
Generalidades**

Artículo 1. Objeto. La presente Disposición Técnica tiene por objeto establecer de forma clara y precisa el procedimiento para identificación de los sectores que se presentan en el trámite de la División para Constitución de Condominio, complementando los lineamientos establecidos en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, sus reglamentos complementarios, y demás normas que rigen la materia inmobiliaria.

Artículo 2. Alcance. Esta Disposición Técnica aplica a todos los tramites de División de para Constitución de Condominio que sean depositadas ante las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, así como aquellos que ingresen conjuntamente con otras actuaciones técnicas o mixtas.

Artículo 3. Glosario de términos. Para la aplicación de esta Disposición Técnica, se entenderá por:

1. **Condominio Horizontal:** Se trata de proyectos donde el desarrollo se proyecta de forma horizontal, teniendo el condómino derecho de uso exclusivo del terreno que se establezca como unidad funcional y el disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
2. **Condominio Múltiple:** Se trata de la presentación de los proyectos de condominio aprobados dentro del entorno de varias parcelas. Sobre cada parcela involucrada, se realiza la División para Constitución en Condominio correspondiente.
3. **Destino:** Uso o función que se le otorga a un determinado espacio.
4. **Espacio Inaccesible:** Son aquellos espacios a los que físicamente es imposible acceder (por estar completamente cerrados) o que su acceso es riesgoso. Estas superficies no pueden ser medidas en forma directa, y sus dimensiones solo pueden ser extraídas de los planos de arquitectura.
5. **Inmueble:** Toda extensión determinada de superficie terrestre, individualizada mediante un plano de mensura registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, sobre la que existe un derecho de propiedad registrado en el Registro de Títulos, el que abarca todo lo clavado, plantado y edificado sobre o bajo el suelo dentro del espacio definido por la proyección vertical de la extensión sobre la que se detenta el derecho. Estos pueden clasificarse en: I) Parcela, II) Unidad de condominio, y III) Porción de parcela o terreno.
6. **Limitaciones Administrativas:** Se entiende como superficies afectadas por limitaciones administrativas aquellas superficies que, aun siendo parte del régimen de condominio, se regulan por disposiciones legales y normativas ajenas a él y que responden a un interés público.
7. **Mezzanine:** El mezzanine o entresuelo, también conocido como entre sol, es un piso intermedio entre los pisos principales de una casa o edificio; suele ser de techo bajo y se proyecta en forma de balcón en el espacio interior. Puede ser parte de una unidad funcional cuando se encuentra integrado a esta, o constituir en sí misma una unidad funcional, cuando sea independiente y cuente con las características de lugar para ello.
8. **Parcela:** Extensión territorial continua, delimitada por un polígono cerrado de límites, objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrado, cuya existencia y elementos esenciales han sido comprobados y determinados mediante un acto de levantamiento parcelario documentado, aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y en el Registro de Títulos.

- 9. Patinillo:** Conducto vertical y cerrado por el interior de las viviendas, hasta su llegada por encima de la cumbrera del tejado, con uso para la ventilación de baños, aseos u otras dependencias.
- 10. Superficie superpuesta:** Se entiende como tal a la superficie resultante de la superposición a distintas alturas de dos sectores, ubicados en la misma planta, sobre los que se ejercen distintos derechos.
- 11. 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.
- 12. Vacío:** Se coloca en los ambientes donde no hay piso o losa.

Título II

Tipos de Condominio

Artículo 4. División para constitución de condominio definitivo. La División para Constitución de Condominio Definitivo, es aquella cuyos sectores y unidades funcionales se encuentran edificadas y que existen físicamente en el terreno.

Artículo 5. División para constitución de condominio en proceso. La División para Constitución en Condominio en Proceso de Construcción, es aquella que tiene lugar cuando los sectores y las unidades funcionales no se encuentran edificadas.

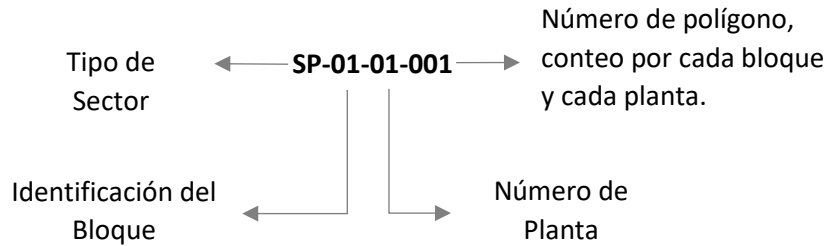
Título III

Designación de Sectores

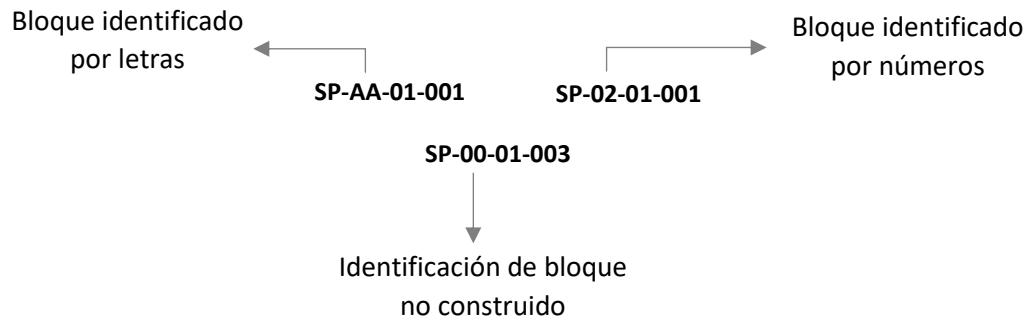
Artículo 6. Sectores. Los sectores de condominio son los espacios identificados en los planos de la división, entre los que se establece una relación de propiedad exclusiva y/o propiedad común.

Párrafo. A los fines de la constitución en condominio solo pueden ser identificados los tipos de sectores definidos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

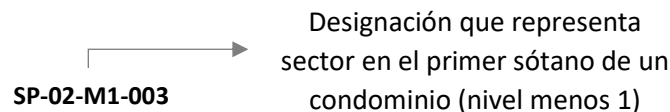
Artículo 7. Sectores Propios. Los sectores propios se identifican con una designación compuesta de nueve (9) caracteres. Los dos primeros corresponden a las letras “SP”, el tercer y cuarto carácter corresponden al bloque o edificio, el quinto y sexto carácter corresponden a la planta y los tres últimos al polígono correspondiente; para completar el número de caracteres asignados a cada campo se anteponen tantos ceros como sean necesarios. Ejemplo:



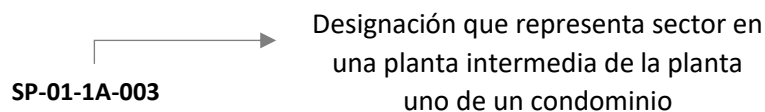
Párrafo I. Los bloques independientes de edificios existentes en un mismo inmueble se identifican por letras o números arábigos comenzando desde la “A” o desde el uno (1) y en orden correlativo. Preferentemente, la designación se inicia desde el bloque ubicado más al noroeste y se continúa en el sentido de las agujas del reloj. A los sectores determinados en la planta inicial fuera de los bloques edificados, se les asigna el cero (0) o una letra indicativa del destino (“P” para parqueos, por ejemplo) como designación para el campo de bloques. Ejemplos de este tipo de designaciones:



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 “M”, siguiendo una numeración correlativa hacia las de menor nivel. Ejemplo:



Párrafo III. En caso de que el condominio contemple niveles intermedios o mezanines, y sean determinados, la numeración de la planta se podrá realizar con caracteres alfanuméricos, con la finalidad de que se pueda identificar dicho espacio con el número de planta correspondiente. Es decir, si en la planta uno (1), tenemos un nivel intermedio, se podrá identificar el mismo colocando uno (1) seguido de una letra en el carácter de la planta correspondiente.



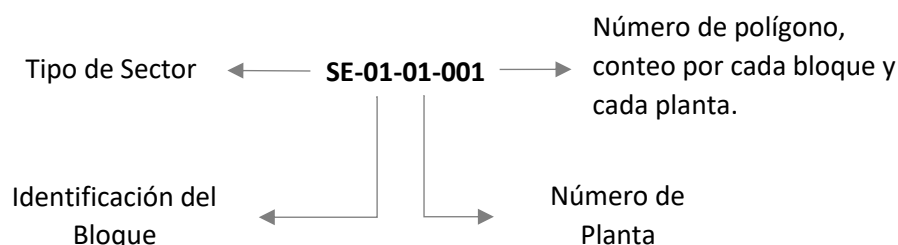
Párrafo IV. Los polígonos correspondientes a sectores propios se identifican con números arábigos comenzando del uno (1) y siguiendo un orden correlativo. En cada planta se inicia nuevamente la numeración el polígono ubicado más al noroeste y se continúa en el sentido de las agujas del reloj.

Párrafo V. El número de polígono de cada sector podrá presentarse con caracteres alfanuméricos en los casos que lo amerite.

Párrafo VI. Los sectores comunes se identifican con las letras “SC” y no llevan números de identificación. Ejemplo:

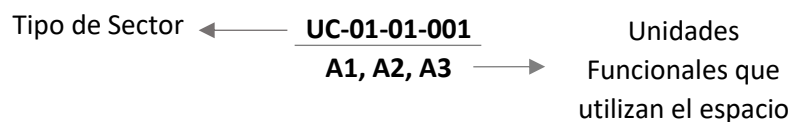
SC Área= 200.00 m ²
--

Párrafo VII. Los sectores comunes de uso exclusivo se identifican con una designación compuesta de nueve (9) caracteres. Los dos primeros corresponden a las letras “SE”, el tercer y cuarto carácter corresponden al bloque edificado, 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. Ejemplo:



Párrafo VIII. En los casos de que se establezca dentro de un condominio, un sector común de uso exclusivo compartido entre varias de las unidades funcionales, que no representan la totalidad de las mismas, la designación se realiza de la siguiente forma:

- a) Los sectores comunes de uso exclusivo compartido se identifican con una designación compuesta de nueve (9) caracteres. Los dos primeros corresponden a las letras “UC”, el tercer y cuarto carácter corresponden al bloque edificado, 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. Ejemplo:



- b) Cuando exista una cantidad considerable de unidades funcionales en las que se presente algún sector exclusivo de uso compartido y que por razones de legibilidad no se pueda representar en la planta correspondiente, se podrá indicar una simbología que identifique al conjunto de unidades funcionales que pertenezcan y dicha simbología deberá presentarse en la planilla de sectores de uso exclusivo compartido.

Párrafo IX. Es facultad del solicitante otorgar la designación de las unidades funcionales, la que podrá ser en números, letras o combinación de ambos.

Párrafo X. Los espacios vacíos se identifican con la letra “V”, los espacios inaccesibles se identifican con la letra “EI” y las áreas sujetas a limitaciones administrativas se identifican con las letras “LA”.

V Área= 200.00 m ²	EI Área= 200.00 m ²	LA Área= 200.00 m ²
---	--	--

Artículo 8. Destinos. El destino es una de las características de los sectores que integran los planos de la División para Constitución en Condominio, y se refiere a la finalidad para el que está previsto un determinado espacio.

Párrafo I. El destino de un sector está vinculado a su funcionalidad. Los destinos, en términos generales, están condicionados a la aprobación del uso del espacio que dan las autoridades competentes acorde a la normativa vigente.

Párrafo II. Sin limitar la existencia de otros tipos de destino, siempre que guarden coherencia con el espacio establecido en el proyecto aprobado, a continuación, se enlistan algunos destinos propuestos:

1. **ACCESO:** Espacio destinado para la entrada a otro u otros sectores. Puede ser tratado como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
2. **APARTAMENTO O DEPARTAMENTO:** Espacio destinado principalmente a vivienda familiar y en forma secundaria a actividades profesionales o de servicios, donde el tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes es limitado o escaso; incluye otros destinos específicos como pent-house, oficinas, estudios profesionales, consultorios, etc. Puede ser tratado como sector propio principal.
3. **ÁREA DE ESPARCIMIENTO:** Espacio destinado a actividades recreativas; incluye otros destinos específicos como piscina, campo de deportes, campo de golf, salones multiuso, cines, etc. Puede ser tratado como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede

por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.

4. **AZOTEA:** Cubierta o techo plano transitable de un edificio, delimitado por muros bajos, balaustradas, parapetos o barandas, destinada a actividades de esparcimiento y/o mantenimiento; en los edificios multiviviendas en altura. Pueden ser tratadas como sectores comunes, sectores comunes de uso exclusivo o sectores comunes de uso exclusivo compartido, pero nunca pueden ser sectores propios.
5. **BALCÓN:** Plataforma horizontal en altura saliente a nivel del piso, conectada a un ambiente a través de una abertura en la pared exterior del edificio, con barandilla de protección, destinada a complementar las actividades que se desarrollan en el ambiente con el que se conecta. Puede ser tratado como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común si tiene conexión directa con otro sector común.
6. **BAR:** Establecimiento comercial destinado a la venta y despacho de bebidas, aperitivos y comidas sencillas, generalmente para ser consumidos dentro del mismo establecimiento. Si se lo trata como sector propio principal, independiente del resto de las Unidades Funcionales, implica alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes; incluye otros destinos específicos como cafetería, karaoke bar, piano bar, etc. Puede ser tratado como sector propio, sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
7. **CABALLERIZA:** Espacio destinado a la guarda y/o estancia de caballos y/o bestias de carga. Puede ser tratada como sector propio, sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
8. **CAMPO DE DEPORTES:** Espacio destinado a actividades deportivas. Si se lo trata como sector propio principal, independiente del resto de las Unidades Funcionales, implica alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes; incluye otros destinos específicos como piscina, campo de golf, predios para deportes específicos, etc. Puede ser tratado como sector propio si tiene instalaciones sanitarias propias o en sectores comunes, sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
9. **CAMPO DE GOLF:** Espacio destinado a la práctica, juego y competencias de golf. Si se lo trata como sector propio principal, independiente del resto de las Unidades Funcionales, implica alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes. Puede ser tratado como sector propio si tiene instalaciones sanitarias propias o en sectores comunes, sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.

- 10. CLUB:** Complejo destinado a actividades principalmente recreativas, deportivas o culturales, generalmente con prestación de servicios de bar y/o gastronomía. Si se lo trata como sector propio principal, independiente del resto de las Unidades Funcionales, implica alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes; incluye otros destinos específicos como área de esparcimiento, piscina, club horse, campos deportivos, salones multiuso, cines, etc. Puede ser tratado como sector propio si tiene instalaciones sanitarias propias o en sectores comunes, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 11. DEPÓSITO:** Espacio destinado a la guarda y protección de cosas; incluye los destinos específicos de bauleras, locker, sótanos, archivos de documentos, etc. Puede ser tratado como sector propio si tiene aprobada una instalación física permanente, sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 12. ESTUDIO PROFESIONAL:** Espacio destinado a la actividad profesional, con mediano tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes, es asimilable a oficina, aunque con un concepto un poco más restringido. Puede ser tratado como sector propio principal.
- 13. GAZEBO:** Espacio techado y abierto por los lados, generalmente aislado de otras edificaciones, destinado a brindar reparo y sombra para comer, descansar o realizar actividades recreativas. Puede ser tratado como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común si tiene conexión directa con otro sector común.
- 14. GIMNASIO:** Espacio cerrado y techado, con instalaciones destinadas a la práctica de deportes bajo techo y ejercicios físicos; si se lo trata como sector propio principal, independiente del resto de las Unidades Funcionales, implica alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes. Puede ser tratado como sector propio si tiene instalaciones sanitarias propias o en sectores comunes, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 15. HABITACIÓN DE HOTEL:** Espacio cerrado y amoblado apto para el alojamiento de huéspedes, destinado a la renta o alquiler temporal; implica un alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes. Puede ser tratada como sector propio principal.
- 16. HELIPUERTO:** Espacio abierto destinado al despegue y aterrizaje de helicópteros. Puede ser tratado como sector propio complementario, sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común si tiene conexión directa con otro sector común, si tiene instalaciones especiales para la guarda, mantenimiento y aprovisionamiento puede ser tratado como sector propio principal.

- 17. JARDÍN O JARDINERA:** Espacio de terreno destinado al cultivo de plantas ornamentales. Puede ser tratado como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común si tiene conexión directa con otro sector común.
- 18. LOCAL COMERCIAL:** Espacio destinado a la actividad comercial y de servicios, con alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes; incluye los destinos específicos de comercios en general, kioscos, colmados, oficinas, agencias de servicios (viajes, cambio de divisas, etc.), estudios profesionales, consultorios, bancos, restaurantes, cines, sala de convenciones, bares, etc. Puede ser tratado como sector propio principal.
- 19. MARINA:** Espacio destinado exclusivamente al parqueo, amarre y guarda de embarcaciones. Es utilizable en los desarrollos inmobiliarios tipo country con accesos artificiales a ríos navegables o al mar. Sólo es posible cuando la marina se ha construido en terrenos del dominio privado pertenecientes al inmueble afectado al condominio; no es posible integrar una marina a un condominio cuando ésta se ha desarrollado en el dominio público, aun cuando para su adecuación se hayan realizado excavaciones, dragados o construcciones a cargo de particulares. Puede ser tratada como sector propio, sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común si tiene conexión directa con otro sector común.
- 20. MESETA PARA A/A (meseta para aire acondicionado):** Plataforma horizontal saliente destinada a sostener equipos de aire acondicionado. Puede ser tratada como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común si tiene conexión directa con otro sector común.
- 21. NAVE INDUSTRIAL:** Espacio cerrado de amplias dimensiones destinado a actividades industriales, pudiendo incluir el almacenamiento de materias primas y productos. Puede ser tratada como sector propio principal.
- 22. OFICINA:** Espacio destinado a la actividad profesional y de servicios, con mediano y alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes; incluye los destinos específicos estudios profesionales, agencias de servicios, consultorios médicos y/u odontológicos, oficinas administrativas de empresas, etc. Puede ser tratada como sector propio principal.
- 23. PARQUEO:** Espacio destinado exclusivamente al parqueo o estacionamiento de vehículos. Puede ser tratado como sector propio, sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común si tiene conexión directa con otro sector común.

- 24. PARQUEO VISITANTES:** Espacio destinado exclusivamente al parqueo o estacionamiento de vehículos pertenecientes a terceros ajenos al Condominio. Puede ser tratado como sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 25. PASO PEATONAL:** Espacio destinado al tránsito peatonal. Puede ser tratado como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 26. PASO VEHICULAR:** Espacio destinado al tránsito vehicular. Puede ser tratado como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 27. PATIO:** Espacio cerrado por muros o cercos, carente de techo o con techos de material traslúcido, destinado a complementar las actividades cotidianas de una vivienda, brindando un espacio aireado y/o iluminado y conservando la intimidad. Puede ser tratado como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 28. PENTHOUSE:** Apartamento, generalmente de más de una planta conectadas entre sí por escaleras interiores y ubicado en los últimos pisos de un edificio, destinado a vivienda familiar permanente. Puede ser tratado como sector propio principal.
- 29. PISCINA:** Espacio destinado al baño, práctica de natación y/o ejercicios y deportes acuáticos. Puede ser tratada como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 30. RESTAURANTE:** Establecimiento comercial destinado a la actividad gastronómica que incluye la preparación, venta y despacho de comidas y bebidas, generalmente para ser consumidos dentro del mismo establecimiento. Si se lo trata como sector propio principal, independiente del resto de las unidades funcionales, implica alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes; incluye otros destinos específicos como cafetería, restaurante buffet, restaurante gourmet, restaurante de comidas rápidas o fast food, mesón, taberna, etc. Puede ser tratado como sector propio.
- 31. SALA DE CINE:** Espacio cerrado destinado a la proyección o exhibición de películas. Si se lo trata como sector propio principal, independiente del resto de las Unidades Funcionales, implica alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes. Puede ser tratada

como sector propio si tiene instalaciones sanitarias propias o en sectores comunes, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.

- 32. SALÓN DE REUNIONES:** Espacio cerrado de mediana a grandes dimensiones, destinado a la celebración de juntas de personas para tratar variados asuntos. Por lo general implica un mediano tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes. Puede ser tratado como sector propio si tiene instalaciones sanitarias propias o en sectores comunes, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 33. SALÓN MULTIUSOS:** Espacio cerrado de grandes dimensiones con instalaciones accesorias, generalmente sanitarias y opcionalmente gastronómicas, destinado a múltiples actividades sociales tales como reuniones, bailes, cenas, charlas, conferencias, etc. Por lo general implica un alto tránsito de terceros ajenos al condominio en sectores comunes y en diversos horarios, incluidos los horarios nocturnos. Puede ser tratado como sector propio si tiene instalaciones sanitarias propias o en sectores comunes, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 34. TENEDERO:** Espacio, generalmente ubicado en la azotea de los edificios, destinado al tendido de ropa para su secado al sol. Puede ser tratado como sector propio complementario (nunca principal por lo que no puede por sí mismo conformar una unidad funcional), sector común de uso exclusivo, sector común de uso exclusivo compartido o sector común.
- 35. TERRAZA:** Espacio abierto y transitable de un edificio, delimitada por muros bajos, balaustradas, parapetos o barandas, que complementa un sector, destinada a variados fines tales como: lugar de reunión, de entretenimiento, de relajación, para tomar el sol, incluso como lugar para comer. Cuando la misma se desarrolla sobre el techo de un edificio es sinónimo de azotea (se recomienda tratarla como tal) y en estos casos pueden ser comunes o comunes de uso exclusivo, pero nunca pueden ser sectores propios.
- 36. VILLA:** Espacio destinado a vivienda familiar estable o temporal, comprende tanto las edificaciones como el terreno que la circunda; es asimilable a una parcela, pero se diferencia de ésta porque las calles y pasos de acceso, son sectores comunes que forman parte del condominio. Puede ser tratada como sector propio.
- 37. VIVIENDA:** Espacio destinado a residencia de forma permanente de personas donde puedan satisfacer sus necesidades personales y desarrollar su vida cotidiana en condiciones dignas, brindándoles refugio y protección tanto a ellas como a sus pertenencias, comprende tanto la edificación como el terreno circundante. Al igual que la villa, es asimilable a una parcela, pero se diferencia de ésta porque tiene necesariamente construcciones y las calles y pasos de acceso son sectores comunes que forman parte del condominio; incluye otros destinos específicos como apartamento, pent-house, dúplex, etc. Puede ser tratada como sector propio.

Título IV

Estructura de Planos de la División para Constitución de Condominio

Artículo 9. Representación de la División en Condominio. 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 con sus magnitudes y colindancias según el plano aprobado y los distintos sectores que la componen. En las demás plantas sólo se representan los sectores edificados.

Párrafo II. En el caso de los mezzanines o niveles intermedios, estos se determinan cuando tienen independencia y forman parte de unidades funcionales distintas. En caso de que el mezzanine se encuentre totalmente dentro de una misma unidad funcional y sirve sólo a esta, se considera integrado a ella, no siendo necesaria su determinación. Este puede ser representado como un vacío.

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

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

Párrafo V. Los polígonos que delimitan el espacio de las unidades funcionales deben ser resaltados con trazo más grueso que el resto de los polígonos y líneas que integran el dibujo.

Párrafo VI. Los muros se representan a escala.

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

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

Párrafo IX. En los casos de que el condominio se encuentre en proceso de construcción, se deberá agregar una lámina de detalles a los planos del condominio, en donde se identifique el estatus de las unidades funcionales del mismo.

Artículo 10. Uso exclusivo compartido. En los casos de los condominios con algún sector común de uso exclusivo compartido, en la planilla de descripción de unidades se indicará dicho sector con su designación y destino, pero en ningún caso se consigna la superficie correspondiente al mismo.

Párrafo I. Cuando existe en el condominio algún sector común de uso exclusivo compartido, se agrega al plano, en lámina de planillas, una Planilla de Sectores Comunes de Uso Compartido en la que se indica la designación del sector, su superficie y las unidades funcionales a las que sirve.

Párrafo II. Cuando existe en el condominio algún sector común de uso exclusivo compartido, en la planilla de superficies solamente aparecerá la superficie total del mismo en las plantas que correspondan.

Artículo 11. Rectificaciones. Cuando sea tramitada una rectificación sobre los trabajos de División Para Constitución en Condominio, solo serán presentados los planos que contengan los sectores a ser rectificadas o modificadas, manteniendo la lámina de planillas con las informaciones de todas las unidades aprobadas.

Párrafo I. En las láminas que sean objeto de rectificación se deberá ser incorporada una nota indicando lo siguiente: *“Esta lámina sustituye la aprobada en fecha dd/mm/aaaa”*.

Artículo 12. Modificaciones. Cuando se modifica un condominio, los planos de la división de condominio se limitan a las unidades modificadas. La planilla de descripción de unidades se restringirá sólo a las unidades que se modifican, en tanto que la planilla de superficies deberá referirse a la totalidad del condominio.

Párrafo I. En las láminas que sean objeto de modificación deberá ser incorporada una nota indicando lo siguiente: *“Esta lámina modifica la aprobada en fecha xxxx bajo el número de expediente xxxx”*.

Párrafo II. En los casos de modificaciones parciales de condominios constituidos con anterioridad a la vigencia de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, se tendrán en cuenta los siguientes puntos:

- a) En la primera planta, se debe graficar la parcela afectada al régimen y el contorno de la edificación, e integrar la planilla de los puntos georreferenciados.
- b) Todos los sectores propios constituidos con anterioridad a la vigencia de la ley núm. 108-05, que no serán modificados, pero que forman parte de la planta en donde se estará modificando o agregando un determinado sector, serán representados con una designación compuesta de dos (2) caracteres. Los que corresponden a las letras “SP”, acompañado de la superficie correspondiente.

- c) Todos los sectores de uso exclusivo constituidos con anterioridad a la vigencia de la ley núm. 108-05, que no serán modificados, pero que forman parte de la planta en donde se estará modificando o agregando un determinado sector, serán representados con una designación compuesta de dos (2) caracteres. Los que corresponden a las letras “SE”, acompañado de la superficie correspondiente.
- d) La planilla de descripción de unidades se limitará a las unidades funcionales a modificar.
- e) La planilla de superficies estará limitada solo a las unidades que se modifican, sin embargo, la primera planta deberá estar siempre incluida.
- f) En la planilla de resumen debe constar la cantidad de bloques, unidades funcionales total del condominio aprobado y la cantidad de pisos o niveles.

Título V

Disposiciones Finales

Artículo 13. Documentos adicionales. En todos los casos la Dirección Regional de Mensuras Catastrales podrá solicitar aclaraciones y documentos adicionales para la ponderación del trabajo presentado.

Artículo 14. Prevalencia. Ante cualquier contradicción de la presente Disposición Técnica, prevalece lo dispuesto en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, sus Reglamentos, y normas complementarias.

Artículo 15. Derogaciones. La presente Disposición Técnica deroga cualquier otra disposición en cuanto le sea contraria, y específicamente la Disposición Técnica núm. 008-2011, de fecha 3 de octubre 2011, relativa los condominios por fases, emitida por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Artículo 16. Vigencia. La presente Disposición Técnica entrará en vigencia conjuntamente con el Reglamento General de Mensuras Catastrales, instituido por la Resolución núm. 789-2022, de fecha 27 de octubre de 2022, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia.

Artículo 17. Publicación. Se ordena la publicación y difusión de la presente Disposición Técnica, para su conocimiento y cumplimiento.

SEGUNDO: Ordena la comunicación de la presente Resolución a todas las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y Oficinas de Servicios y de Registro de Títulos para conocimiento general, y remitida a los demás órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como también en el portal de

internet y los demás canales electrónicos del Registro Inmobiliario, para su conocimiento y fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

Agrim. Ridomil Alejandro Rojas Ferreyra

Director Nacional de Mensuras Catastrales

-Fin del documento-