



TIPO DE PRODUCTO
DISPOSICIÓN TÉCNICA

NÚMERO DE PRODUCTO
DNMC-DT-2023-005

**DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS
CATASTRALES**

FECHA
28/8/2023

CONTENIDO
PERITAJES CATASTRALES

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. Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana, sancionado mediante el Decreto núm. 2214, emitido por el Congreso Nacional, de fecha 17 de abril de 1884; 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. Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, de fecha 06 de agosto de 2013, publicada en la Gaceta Oficial núm. 10722, de fecha 08 de agosto de 2013.
7. Ley núm. 140-15, que regula el Notariado Dominicano e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, de fecha 12 de agosto de 2015, publicada en la Gaceta Oficial núm. 0809, de fecha 12 de agosto de 2015.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Resolución núm. 11-2011, de fecha 14 de diciembre de 2011, que modifica las tasas por servicios de la Jurisdicción Inmobiliaria, emitida por el Consejo del Poder Judicial.
13. Acta núm. 25-2015, de fecha 15 de junio de 2015, que aprobó la modificación, e inclusión, de las tasas por servicios de la Jurisdicción Inmobiliaria, emitida por el Consejo del Poder Judicial.

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. El artículo 89 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, establece que: “A petición de parte o de oficio, el Juez o Tribunal, podrá ordenar durante la audiencia de sometimiento de pruebas la realización de cualquier peritaje o cualquier otra medida de instrucción que estime necesario para el esclarecimiento del caso”.
5. Asimismo, en el Párrafo III, del artículo 89 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, se establece que: “Si se tratare de prueba técnica a cargo de agrimensores, ésta se lleva a cabo según al procedimiento establecido en el Reglamento General de Mensuras Catastrales y las disposiciones técnicas definidas por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.”
6. Existe la necesidad de normar el procedimiento y los requisitos para la realización de un peritaje catastral para que los peritos que realizan estos trabajos cuenten con las recomendaciones sobre el contenido esencial a presentar.
7. El resultado del peritaje catastral debe ser un documento que exponga de forma clara los argumentos y las comprobaciones realizadas por el perito en torno al caso del que se encuentra apoderado.
8. Que cuando es necesario realizar una inspección de campo sobre el resultado de un peritaje, la no estandarización de los procesos impide la respuesta oportuna a estas solicitudes.
9. A través de la presente Resolución se busca definir y estandarizar el procedimiento del peritaje catastral, con el objetivo de informar, dirigir y orientar a los usuarios que manejan este tipo de procesos.

POR TALES MOTIVOS, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales,

DISPONE:

PRIMERO: Aprueba la Disposición Técnica sobre Peritaje Catastrales, que establece lo siguiente:

DISPOSICIÓN TÉCNICA SOBRE PERITAJES CATASTRALES

**Título I
Generalidades**

Artículo 1. Objeto. La presente Disposición Técnica tiene por objeto la unificación y estandarización de los requisitos exigidos para los peritajes catastrales, y que complementan aquellos 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 peritajes catastrales que sean realizados para el esclarecimiento de aspectos técnicos inmobiliarios relativos a un caso en conflicto.

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

- 1. Acto de levantamiento parcelario:** Son actos de levantamientos parcelarios aquellos actos de levantamientos territoriales practicados con la finalidad de construir, modificar, verificar o reconocer el estado parcelario de los inmuebles.
- 2. Actuación técnica:** Proceso sometido ante las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales con la finalidad de constituir, modificar, verificar o reconocer el estado parcelario de los inmuebles.
- 3. Certificado de Título:** Es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado dominicano, que acredita la existencia de un derecho real de propiedad, y su titularidad, sobre una parcela o unidad de condominio.
- 4. Constancia Anotada:** Es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado dominicano, que acredita la existencia de un derecho real de propiedad, y su titularidad, sobre una porción de parcela o unidad de condominio generada con anterioridad a la vigencia de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y sus reglamentos.
- 5. Copia:** Es una reproducción fiel, exacta y total de un documento determinado.
- 6. Descenso:** Traslado momentáneo del tribunal hacia el inmueble, a los fines de verificar o edificarse respecto a los hechos que se juzgan.

7. **Decisión judicial:** Acto jurídico a través del cual un Juez o Tribunal apoderado resuelve las controversias y/o peticiones que le son sometidas. Estas se clasifican en: **I)** Sentencias, **II)** Ordenanzas, **III)** Autos, y **IV)** Resoluciones.
8. **Designación Catastral:** Consiste en el conjunto de datos que sirven para identificar cada parcela objeto de registro, y que vincula el certificado de título con su correspondiente plano de mensura.
9. **Duplicado del Certificado de Título:** Es una copia fiel del Certificado de Título, y se expide a favor del propietario del inmueble.
10. **Duplicado de la Constancia Anotada:** Es una copia fiel de la Constancia Anotada, y se expide a favor del propietario del inmueble.
11. **Expediente:** Conjunto de documentos depositados en las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, con relación a un trabajo de mensuras.
12. **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.
13. **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.
14. **Inspección:** Proceso que se utiliza para examinar la realidad de determinados elementos del estado parcelario del inmueble y situaciones o hechos objetivos que afectan el mismo, tomando en cuenta el momento de realización de esta.
15. **Mensura:** Se denomina mensura al conjunto de actos y operaciones por medio de los cuales se identifica, ubica, mide, delimita, representa y documenta un inmueble.
16. **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.

- 17. Peritaje Catastral:** es una investigación que aporta información técnica sobre inmuebles registrados o proceso de registro, a una jurisdicción apoderada de un conflicto, con la finalidad de establecer conclusiones objetivas sobre un determinado caso.
- 18. Persona física (o persona natural):** Es un individuo con existencia real y material, que es sujeto de derechos y contrae obligaciones dentro del marco de las leyes y la Constitución.
- 19. Persona jurídica (o persona moral):** Es un individuo con derechos y obligaciones que existe, pero no como persona física, sino como una institución (pública o privada) que es creada de conformidad con las normas, y compuestas por una o más personas físicas para cumplir un objeto social que puede ser con o sin fines de lucro.
- 20. Plano General:** El plano general es el que comprende todas las parcelas involucradas en el Acto de Levantamiento Parcelario.
- 21. Plano Individual:** El plano individual es el que comprende una sola parcela de las resultantes del Acto de Levantamiento Parcelario.
- 22. Requisitos:** Documentos, circunstancias o condiciones exigidas para una determinada actuación.
- 23. Sujetos:** Son las personas intervinientes en la actuación, que pueden ser físicas o jurídicas.

Artículo 4. Principios rectores. Los requisitos y el procedimiento para los peritajes catastrales se inspiran en los principios siguientes:

- 1. Juridicidad:** El peritaje catastral se somete, de manera plena, al ordenamiento jurídico del Estado dominicano.
- 2. Especialidad:** El peritaje catastral abarca la correcta determinación de los elementos del objeto en conflicto.
- 3. Racionalidad:** Para la recepción de un peritaje catastral solo se deben requerir los requisitos necesarios.
- 4. Igualdad de trato:** Los servicios otorgados serán, de igual manera, para todas las personas.
- 5. Eficacia:** Los servicios ofrecidos no pueden crear obstáculos, dilaciones y/o retardos.

- 6. Coherencia:** Los requisitos del peritaje catastral serán congruentes con los principios y técnicas catastrales.

Título II

Requisitos Generales

Artículo 5. Propósito de un peritaje catastral. El peritaje catastral tiene como propósito general otorgar elementos técnicos a ser considerados en la toma de decisiones en los casos que involucran un inmueble en conflicto.

Artículo 6. Perito. Los peritos catastrales, deben ser agrimensores que se encuentren debidamente registrados como profesionales habilitados en la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, miembros activos del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, y encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles sin pesar sobre ellos una pena aflictiva e infamante o una sanción disciplinaria.

Artículo 7. Identificación del perito. En la documentación que conforma el peritaje catastral, el perito debe identificarse con sus generales, de acuerdo a las pautas siguientes:

- a) Nombres y apellidos completos, tal como constan en su documento de identidad vigente.
- b) Número del documento de identidad vigente (cédula de identidad asignado por la Junta Central Electoral).
- c) Número de colegiatura correspondiente al Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).
- d) Domicilio profesional.
- e) Teléfono profesional.
- f) Correo electrónico profesional.

Artículo 8. Identificación de las personas físicas. En la documentación que conforma el peritaje catastral, todas las personas físicas involucradas deben determinarse, individualizarse e identificarse con sus generales y calidad, de acuerdo a las pautas siguientes:

- a) Nombres y apellidos completos, tal como constan en su documento de identidad vigente o acta de nacimiento si se trata de un menor de edad.
- b) Número del documento de identidad vigente (cédula de identidad asignado por la Junta Central Electoral. En caso de extranjeros, pasaporte y documento de identificación nacional o del país de origen).
- c) Nacionalidad.

- d) Mayoridad o minoridad de edad.
- e) Domicilio.
- f) Estado civil.
- g) Teléfono de contacto.
- h) Correo electrónico si lo tuviera.

Artículo 9. Identificación de las personas jurídicas. En la documentación que conforma el peritaje catastral, todas las personas jurídicas involucradas deben determinarse, individualizarse e identificarse con sus generales y calidad, de acuerdo a las pautas siguientes:

- a) Nombre completo según conste en el Registro Mercantil o documento que corresponda, según el tipo de entidad que trate.
- b) Número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si corresponde.
- c) Registro Mercantil, si lo tuviere.
- d) Domicilio.
- e) Nombres y apellidos y demás generales de su representante legal, acompañado de la copia certificada del poder de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social, visada o certificada por Cámara de Comercio y Producción correspondiente. En el caso de organismos públicos, la representación se hará de conformidad con la legislación vigente.
- f) Teléfono de contacto.
- g) Correo electrónico si lo tuviera.

Artículo 10. Metodología de levantamientos. La metodología del levantamiento parcelario utilizado para la elaboración del peritaje catastral queda a elección del perito ejecutante, el cual debe apegarse a los lineamientos establecidos en la normativa y disposiciones que rijan sobre la materia acorde a la metodología seleccionada.

Párrafo I. La información sobre las parcelas objeto del mismo, debe contener datos georreferenciados. En la documentación debe especificarse el método de levantamiento utilizado.

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

Párrafo III. En los casos que el peritaje catastral se utilice como base documental para la ejecución de una inspección por parte de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, queda a criterio de

Departamento de Inspección la elección de la metodología de verificación, cuya precisión será igual o mayor a la utilizada por el perito ejecutante.

Párrafo IV. En los casos en que en un expediente exista más de un peritaje, debe ser tomado en cuenta el método utilizado por cada perito, esto a los fines de establecer el nivel de confiabilidad topográfica para cada caso.

Párrafo V. Para la georreferenciación de las parcelas involucradas el perito puede utilizar cualquiera de las siguientes metodologías, o una combinación de las mismas:

- a) Levantamientos con receptores GNSS en modalidad estática.
- b) Levantamientos con receptores GNSS RTK en sus modalidades NTRIP, Base+Móvil y corrección diferencial satelital.
- c) Levantamientos con estación total, vinculados a puntos que han sido georreferenciados conforme a la indeterminación planimétrica exigido por el Reglamento General de Mensuras Catastrales
- d) Levantamientos fotogramétricos, teledetección.
- e) Levantamientos con receptores GNSS navegadores de mano.
- f) Geolocalización mediante interpretación de imágenes satelitales.

Título III

Contenido del Peritaje

Artículo 11. Contenido del peritaje catastral. Los peritajes catastrales deben exponer el motivo por el cual se elaboró y cuál es el objetivo perseguido de la parte requirente, asimismo debe identificar los inmuebles y las partes involucradas. El informe resultante debe presentar también las siguientes informaciones:

- a) **Estudio de Títulos y Antecedentes:** En la elaboración del peritaje catastral es esencial realizar el estudio de antecedentes catastrales y jurídicos relacionados con el o los inmuebles involucrados, así como de los inmuebles colindantes. Forma parte de la responsabilidad del perito el interpretar los resultados de este análisis para establecer las discrepancias que entre ellos pudieran existir, así como destacar los límites materiales o de hecho constatados en campo dando fe de la investigación realizada.
- b) **Hallazgos Técnicos:** El perito es responsable de destacar en su informe cualquier hito o límite catastral levantado en campo relativo a un límite de derecho (tales como bornes, alambradas y paredes de block consignadas en planos aprobados) destacando las coordenadas de los mismos, anexando fotos y plasmándolo en los planos que fortalecen sus conclusiones técnicas.

- c) **Procedimiento técnico y metodológico:** El informe del peritaje catastral debe contener una reseña objetiva de lo realizado por el agrimensor en el campo y el gabinete, del criterio empleado en la realización de los trabajos, de las situaciones encontradas en el terreno y cualquier otra circunstancia que, según criterio del agrimensor, sirva para una mejor comprensión de los trabajos ejecutados.
- d) **Conclusiones técnicas:** Las conclusiones técnicas deben estar fundamentadas en los límites y ocupaciones producto del análisis del levantamiento de campo y el estudio de antecedentes y títulos de el o los inmuebles involucrados.
- e) **Fuentes consultadas:** El informe del peritaje catastral debe especificar las fuentes que fueron consultadas para arribar a las conclusiones presentadas.
- f) **Fecha del trabajo realizado:** El informe del peritaje catastral debe contener la fecha de redacción y la fecha del levantamiento de campo realizado, conjuntamente con el detalle de las personas que estuvieron presentes.
- g) **Firma del perito:** El informe del peritaje catastral puede ser presentado con firma manuscrita o digital segura y cualificada.

Artículo 12. Documentos de soporte. El informe del peritaje catastral debe estar acompañado de los siguientes elementos según apliquen:

- a) **Mosaico catastral de parcelas:** Para sustentar las conclusiones del peritaje, puede existir uno o varios planos ilustrativos que contenga el o los inmuebles involucrados conjuntamente con las parcelas históricas del entorno, así como las parcelas con designación catastral posicional que sean relevantes para el caso.
- b) **Archivos digitales del dibujo y datos crudos del levantamiento:** El informe del peritaje debe estar acompañado de los archivos digitales (datos crudos, DWG, DXF, KMZ...), los cuales permitan comprobar las conclusiones arrojadas en el mismo.
- c) **Plano del levantamiento de ocupaciones identificadas en el terreno:** Para sustentar las conclusiones del peritaje, puede existir uno o varios planos ilustrativos que contenga el o los inmuebles involucrados conjuntamente con las ocupaciones levantadas en campo detallando los hechos posesorios y detalles de significación económica que se encuentran en campo.
- d) **Pruebas documentales:** Copias de documentos de derecho, copias de planos, certificaciones, fotografías, videos, así como otros documentos o archivos que el perito estime de lugar, y que sirvan de soporte para la tesis que sustenta el peritaje.

Título VI

Disposiciones Finales

Artículo 13. Documentos adicionales. En todos casos la Dirección Nacional 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. 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 16. 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 todos los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, al Abogado de Estado, a 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-