

## **GLOSARIO DE TÉRMINOS DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA**

**Acta de hitos y mensura:** Es el documento que acredita los hechos cumplidos por el agrimensor en la ejecución del acto de levantamiento parcelario.

**Acto de levantamiento parcelario:** Es el acto de levantamiento territorial practicado con el fin de constituir, modificar, verificar o reconocer el estado parcelario de los inmuebles.

**Acto de levantamiento territorial:** Es el conjunto de operaciones técnicas por las cuales se obtienen y procesan datos destinados al conocimiento del espacio territorial y sus características.

**Acto de notoriedad:** Es aquel otorgado ante un magistrado del orden administrativo o judicial, o ante un oficial público, por el cual dos o más personas atestiguan hechos que son de pública notoriedad. En materia de tierras, al acto de notoriedad que más interesa, es aquel en el que se reconocen a los herederos.

**Actualización de mensura:** Consiste en verificar que el estado parcelario constituido subsiste. En el acto de verificación y actualización de mensuras, el Agrimensor, se limita a constatar que la documentación de la mensura o modificación parcelaria originaria 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.

**Actualización parcelaria:** Proceso de mensura que actualiza las magnitudes geométricas, así como la ubicación de una parcela registrada. La modificación de los datos que describen la parcela aprobada por la Dirección Regional de Mensuras C correspondiente dará origen a un nuevo Certificado de Título y a un nuevo Registro Complementario, recuperando los asientos de los derechos registrados y cancelando los asientos anteriores.

**Autorización de los trabajos:** Es la licencia otorgada a un Agrimensor, por el Director Regional de Mensuras Catastrales para que ejecute un acto de levantamiento parcelario investido del carácter de oficial público.

**Carta de conformidad:** Es el documento en el que el o los propietarios o reclamantes dan su conformidad con los trabajos realizados por el agrimensor.

**Certificación con Reserva de Prioridad:** Documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita el estado jurídico de un inmueble registrado, haciendo constar los asientos vigentes consignados en el Registro Complementario del mismo, así como su titularidad al día de su emisión, con la finalidad de garantizar la inmutabilidad de dicho estado y asegurar un negocio jurídico particular por el tiempo de su vigencia.

**Certificación del Estado Jurídico del Inmueble:** Es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita su estado jurídico y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, haciendo constar los asientos vigentes consignados en su Registro Complementario, al día de su emisión. Esta certificación se expedirá de conformidad a lo establecido en el artículo 104 de la Ley de Registro Inmobiliario.

**Certificación de Inscripción del Inmueble:** Es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita la inscripción del mismo, al día de su emisión.

**Certificación de Registro de Acreedores:** Este documento, emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita el derecho real accesorio, cargas y gravámenes. Sólo puede ser requerida por el propietario del inmueble, así como por el titular o beneficiario del derecho inscrito.

**Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios:** Es la constancia documental de haberse inscrito un derecho real accesorio, cargas, gravámenes así como medidas provisionales en el Registro de Títulos a favor del titular o beneficiario del mismo.

**Certificado de Títulos:** Es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real de propiedad y la titularidad sobre el mismo.

**Conformidad de los acreedores:** Es la manifestación de voluntad de los acreedores prestando su acuerdo con un determinado acto de disposición o administración sobre el inmueble gravado.

**Constancia Anotada:** Es el documento oficial emitido por el Registro de Títulos que sustenta los derechos de una o más personas sobre una porción de parcela que no posee una designación catastral propia ni un plano individual aprobado y registrado en la Dirección de Mensuras.

**Coordenadas proyectivas:** Designadas como "X" y "Y", indican la distancia normal en metros del punto considerado a dos ejes ortogonales entre sí considerados como origen.

**Co-propiedad:** Hay copropiedad cuando dos o más personas son propietarios de un inmueble, compartiendo la propiedad del mismo de forma indivisa y en cuota-partes ideales.

**Declaración escrita de la posesión:** Es un documento en el cual el reclamante (en caso de saneamiento) o el titular de una Constancia Anotada (en caso de deslinde) dejan constancia de que ejercen la posesión sobre el inmueble involucrado en el trabajo, y su caso la antigüedad de la misma.

**Depositante:** Es la persona que deposita una solicitud o documentos en las Recepciones de las DRMC. No se requiere legitimación especial para depositar (pueden depositar documentos los propietarios, los reclamantes, los profesionales actuantes o cualquier otra persona que el solicitante designase sin necesidad de que medie poder alguno para el trámite).

**Designación catastral:** Es la identificación única de un inmueble emitida por la Dirección Regional Mensuras Catastrales al momento de individualizarlo mediante un plano. La nueva designación catastral es una designación de tipo posicional y está compuesta por las coordenadas proyectivas generales del geo-centro de la parcela.

**Deslinde:** Es el acto de levantamiento parcelario 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, registrar su plano individual y obtener su Certificado de Título. El deslinde se realiza de manera completa y en un único acto, no pudiendo quedar restos sin deslindar.

**Deslinde, etapas:** 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 Catastrales 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.

**Diagnóstico catastral:** Es el acto administrativo por el cual, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, 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.

**Diferencias de medidas técnicamente admisibles:** 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 la mayor de las tolerancias establecidas, para considerar que ambas mediciones, a pesar de sus diferencias, son correctas.

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.

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.

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 Catastrales establecer cuál es el error técnicamente admisible en cada caso en función de las tolerancias fijadas.

**División para la constitución de condominio:** Es el acto 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.

**División para la partición de inmuebles:** Es la división de una parcela realizada con el fin de adjudicar las parcelas resultantes a los copropietarios, coherederos o copartícipes de un inmueble registrado.

**Documento:** Escrito o gráfico que acredita o ilustra sobre algún hecho o manifestación de voluntad.

**Duplicado de Certificado de Título:** Es una copia fiel y conforme del Certificado de Títulos original que reposa en la jurisdicción inmobiliaria que posee un valor probatorio respecto a los derechos reales que aparecen en el mismo. Es un documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo. Contiene una leyenda que lo identifica como tal, además del sello del Registro de Títulos que lo emitió y la firma del Registrador de Títulos.

**Escala:** Es la relación existente entre un objeto representado gráficamente y el objeto real.

**Espacios inaccesibles:** Corresponde a aquellas superficies a las que físicamente es imposible acceder, por estar completamente cerradas o que su acceso es riesgoso. Estas superficies no pueden ser medidas en forma directa, y sus dimensiones sólo pueden ser extraídas de los planos de arquitectura, por lo que es necesario diferenciarlas a los fines de poner de manifiesto el origen de las magnitudes.

**Estado parcelario:** Está constituido por los atributos de la parcela. Son atributos de la parcela: su ubicación y colindancias, sus límites, su forma y dimensiones y su designación catastral.

**Expediente:** Es un conjunto ordenado de documentos, consistentes entre sí (referidos al mismo objetivo), y actuaciones administrativas y/o judiciales que tiene por finalidad obtener una determinada respuesta por parte de algún órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria. En el caso de mensuras, los expedientes iniciados tienen por finalidad obtener la autorización para ejecutar actos de levantamiento parcelario y la aprobación de trabajos de mensuras, modificaciones parcelarias y división para la constitución de condominio.

**Extracto de Certificado de Títulos:** Es una copia fiel y conforme del Certificado de Títulos original que reposa en la jurisdicción inmobiliaria que posee un valor probatorio respecto a los derechos reales que aparecen en el mismo, el cual es expedido a favor de cada copropietario. En el extracto deben ser consignados todos los copropietarios y su porcentaje de copropiedad. Contendrá una leyenda que lo identifica como tal, la indicación del copropietario a favor del cual se expide, además del sello del Registro de Títulos y la firma del Registrador de Títulos.

**Factor de altura:** Es un coeficiente (variable según la altura sobre el nivel del mar) que permite corregir las deformaciones propias de la proyección debido al acortamiento producido por la reducción de la medida real al nivel del mar (que es tomado como cota 0 de referencia). A partir de los 900 metros de altura sobre el nivel del mar, las deformaciones comienzan a ser importantes superando las precisiones del orden de 1/10.000 para las magnitudes lineales.

**Factor de escala:** Es un coeficiente (variable según longitud en que se considera) que permite corregir las deformaciones propias de la proyección adoptada, al aplicarlo a la medida extraída de la carta, pudiendo obtener de esa manera la magnitud real.

**Función calificadora:** Es la facultad, propia de los Directores Regionales de Mensuras Catastrales, de controlar que las solicitudes de autorización y los trabajos presentados reúnan los requisitos exigidos por la Ley de Registro Inmobiliario, el Reglamento General de Mensuras Catastrales y demás disposiciones complementarias para que proceda su aprobación. La función calificadora se aplica a:

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

**Función calificadora, contenido:** La función calificadora comprende las facultades de:

- a) Citar al o los 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.

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 profesional habilitado e integran su responsabilidad profesional.

**Funcionalidad:** En materia de condominios, es la aptitud de una unidad funcional para cumplir el destino previsto para ella. La funcionalidad no es competencia de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria sino de las autoridades administrativas competentes en materia edilicia y urbanística.

**Georreferenciación:** Es el conjunto de operaciones técnicas destinadas a vincular de manera biunívoca, un punto cualquiera de la superficie terrestre con un marco de referencia convencional. Como resultado de la georreferenciación, se asignan al punto georreferenciado sus coordenadas geográficas o sus coordenadas planas proyectivas generales. A través de la georreferenciación se identifica el único lugar de la superficie terrestre que corresponde a una parcela.

**Georreferenciación por vinculación a esquina:** Es un procedimiento sencillo de georreferenciación que no requiere de tecnología GPS. En zonas urbanas amanzanadas, donde el Sistema de Información Cartográfico y Parcelario de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales tenga cartografía a escala 1: 10,000 o mayor, se admite la vinculación al sistema por relacionamiento con las distancias a esquinas de la manzana en la que se encuentra la parcela.

**GPS:** Siglas del Sistema de Posicionamiento Global. Es un sistema de 24 satélites artificiales que giran alrededor de la tierra, con órbitas perfectamente conocidas y emitiendo permanentemente señales electromagnéticas, las que pueden ser recibidas por receptores satelitales en la superficie terrestre permitiendo conocer con exactitud la posición del receptor, en relación al centro de la tierra (es decir, en

un sistema geocéntrico). Suele denominarse también como GPS al receptor satelital, aunque el término más preciso es antena o receptor.

**Hito:** Es el elemento material (varilla de hierro, pirámide o cilindro de hormigón, estaca de madera, etc.) que materializa o monumenta un punto o vértice de propiedad.

**Indeterminación planimétrica:** Matemáticamente, la indeterminación planimétrica de un punto es la elipse de error del mismo. Cuando se determinan las coordenadas de un punto, ellas están afectadas de los errores propios de la medición, por lo que representan el valor más probable de las mismas; la indeterminación planimétrica indica el límite hasta donde puede admitirse los errores.

**Indivisión del inmueble:** Es la imposibilidad de dividir un inmueble por razones de hecho o de derecho.

**Informe técnico:** Es un documento que 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.

**Inmuebles registrados:** Se considera como inmueble registrado a toda extensión determinada de superficie terrestre, individualizada mediante una designación catastral única y un plano de mensura aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensura Catastrales, sobre la que existe un derecho de propiedad registrado en los Registros de Títulos.

También se consideran inmuebles registrados a toda porción determinada de superficie terrestre, no individualizada ni ubicada, sobre la que existe un derecho de propiedad registrado en los Registros de Títulos con independencia de que esté sustentado en un Certificado de Títulos o en una Constancia Anotada.

Una porción está determinada, aunque no individualizada ni ubicada, cuando la misma está descrita sólo en unidades de superficie y se encuentra amparada en una Constancia Anotada sin el respaldo de un plano registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

**Libro de Inscripción, Libro, Folio, Número:** Bajo la Ley 1542, los Registros de Títulos llevaban libros de inscripción en el que se identificaban los datos esenciales

de las actuaciones inscribibles, y se identificaban por Libro, Folio y Número de Inscripción, así como la fecha y hora de la inscripción.

Bajo la Ley 108-05 este libro desaparece, no obstante las referencias a asientos realizados bajo la antigua ley se utilizaran para referenciar los asientos que se lleven al Registro Complementario.

**Libro de Registro Complementarios, Libro, Folio:** El Libro de Registros Complementarios es el conjunto de folios correspondiente a los originales de los Registros Complementarios que se incorporan de forma secuencial y cronológica y se les asigna el número de libro RC y folio RC que les corresponde.

El número de libro RC corresponde al número asignado al libro donde está contenido el Registro Complementario al que se hace referencia. El folio RC corresponde a la hoja donde se encuentra contenido el Registro Complementario al que se hace referencia.

**Libro de Títulos, Libro, Folio, Volumen, Hoja, Pos.:** El Libro de Certificado de Títulos es el conjunto de folios correspondiente a los originales de los Certificados de Títulos que se incorporan de forma secuencial y cronológica. Cada libro es identificado con un número de libro. Los documentos que lo conforman se individualizan con un número de folio.

El número de libro corresponde al número asignado al libro donde está contenido el Certificado de Título o Constancia Anotada a la que se hace referencia.

La práctica de los Registros de Títulos, lo que se hace es que un mismo libro se ha dividido en varios libros físicos correspondiéndoles a cada uno de ellos el mismo número lo que genera la habilitación de un identificador de esos "sub-libros".

Se denomina volumen a cada uno de los "sub-libros" encuadernados.

El número de volumen corresponde al número asignado al "sub-libro" donde está contenido el Certificado de Título o Constancia Anotada a la que se hace referencia. Cuando hay un solo libro corresponde el volumen 0.

El folio corresponde a la primera hoja del Certificado de Título. El número de folio corresponde al número asignado al folio donde está contenido el Certificado de Título original al que se hace referencia.

La práctica de los Registros de Títulos de asignar a diversos folios un mismo número, ha llevado a la habilitación de un identificador de cada uno de estos "sub-folios". Se denomina hojas a cada uno de los "sub-folios" identificados con el mismo número de folio.

El número de hoja corresponde al número asignado al "subfolio" donde está contenido el Certificado de Título o Constancia Anotada a la que se hace referencia.

Posición: se refiere a la posición dentro del RT-4 en que se encuentra un asiento registral, independientemente del número secuencial asignado a la inscripción dentro del Certificado de Título. Se hace referencia en el caso de Constancias Anotadas, y es un dato que se obtiene visualmente.

Solo los registros bajo el SIRCEA se han identificado los volúmenes, hojas y posición de los Certificado de Título y Constancias Anotadas. Los registros manuales tan sólo cuentan con la identificación del Libro y Folio.

**Libro Diario:** Libro que sustituye al Libro de inscripción, con la diferencia que en el se identifican los datos esenciales de todas las actuaciones presentadas al RT. En este libro, entre otras cosas, se establece la fecha y hora de prioridad de la actuación en el Registro de Títulos.

**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.

**Límite de hecho o posesorio:** Es el límite de una posesión territorial fundada o no en títulos.

**Límite territorial:** Es la línea ideal que indica el término o confín de un determinado espacio territorial.

**Límites materiales de la ocupación:** Son los equivalentes a los límites posesorios. Deben tratarse de materializaciones típicas de la zona donde se encuentra la parcela (muros en zonas urbanas, alambrados o vallas en zonas suburbanas y rurales, etc.). La condición es que se trate de una materialización estable, no sujeta a cambios y que la misma tenga una antigüedad suficiente como haber dado suficiente publicidad a la ocupación.

**Localización de mejoras:** Es un procedimiento técnico por el cual se dimensionan y vinculan las mejoras a los límites de la parcela.

**Localización de posesiones:** Era una medida procesal mediante la cual se ubicaban las posesiones existentes dentro de un inmueble objeto de un proceso de saneamiento, procediendo al levantamiento parcelario de las mismas. Bajo el régimen de la Ley 108-05 no existe esta medida y el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas la transforma en un proceso de Saneamiento independiente, respondiendo estrictamente a su naturaleza.

**Lotificación:** Ver urbanización.

**Marco de referencia:** Es un sistema de referencia materializado en el territorio. El marco de referencia en la República Dominicana está dado por la red geodésica de la Jurisdicción Inmobiliaria.

**Matrícula:** Es un número de identificación único que individualiza una unidad objeto de registro dentro de los Registros de Títulos. Se emite una sola vez y persigue al inmueble hasta que desaparece. Recordamos que se entiende por unidad objeto de registro a una parcela, una porción de parcela y a una unidad de condominio. La matrícula es asignada únicamente por el Registro de Títulos, al momento de habilitar el Registro Complementario para el inmueble. Dentro de una designación catastral habrá por lo menos una matrícula. En una misma designación catastral podemos encontrar múltiples matrículas, resultado de ventas parciales o deslindes con restos.

**Mensura:** Es un acto de levantamiento parcelario cuyo objeto es el de constituir el estado parcelario de un inmueble. Una definición más descriptiva es que se trata de un conjunto de actos y operaciones por medio de los cuales se identifica, ubica, mide, delimita, representa y documenta un inmueble.

**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. Corresponde a la etapa técnica con la que se inicia el proceso de saneamiento.

**Modificaciones Parcelarias:** Nombre genérico con el que se agrupan los procesos de mensura sobre parcelas registradas, que dan origen a nuevas parcelas. Suponen una modificación del inmueble registrado, consecuencia de la subdivisión, deslinde, refundición, urbanizaciones o lotificaciones del mismo. Son procesos propios de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

**Módulo de ingreso a Mensuras (MIN):** Es un aplicativo informático donde los profesionales habilitados deben digitar ciertos datos del trabajo ejecutado para su incorporación automática al Sistema de Información Cartográfica y Parcelaria (SICYP) a través de un archivo en formato XML.

**Norte de cuadrícula:** Es la dirección de las "X" en una proyección cartográfica, y sólo es coincidente con el meridiano central de la misma.

**Norte magnético:** Es la dirección que marca la una brújula. Normalmente, norte geográfico y norte magnético no son coincidentes, y al ángulo que forman entre sí se lo denomina declinación magnética.

**Norte verdadero:** Es la dirección del meridiano del lugar (la dirección de la línea que une el punto considerado con el polo norte).

**Oficial público:** Es una persona investida de la autoridad fedataria, los documentos que elabora en esa calidad tienen la calidad de documentos probatorios y quien quiera demostrar lo contrario debe probar la falsedad del documento o sus expresiones.

**Parcela:** Es la 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 Mensura Catastrales y en el Registro de Títulos correspondientes.

**Parcela aprobada:** Es la parcela cuyo plano ha sido aprobado técnicamente por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, pero aún no ha sido registrada en el Registro de Títulos correspondiente.

**Parcela registrada:** Es la parcela cuyo plano ha sido aprobado técnicamente por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y ha sido registrada en el Registro de Títulos correspondiente.

**Parcelas complejas:** Son todas las parcelas de más de veinte mil metros cuadrados (20,000 m<sup>2</sup>) de superficie, y las parcelas con superficie menor a veinte mil metros (20,000 m<sup>2</sup>) sobre las que existen más de diez (10) Constancias Anotadas sin deslindar.

**Parcelas sencillas:** Son aquellas parcelas con superficie menor a veinte mil metros cuadrados (20,000 m<sup>2</sup>) sobre las que existen diez (10) o menos Constancias Anotadas sin deslindar.

**Partición:** Es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado. Puede ser en naturaleza o en numérico.

**Planilla de descripción de unidades de condominio:** Es la planilla principal del plano donde se muestra como está integrada cada unidad de condominio, y cual es el destino, ubicación y superficie de los sectores que la integran.

**Planilla de superficies:** También llamada planilla de cierres, es una planilla que muestra un resumen por plantas de la conformación del condominio. La utilidad de esta planilla reside en su función de control de las superficies, ya que permite identificar errores los cierres de cada planta.

**Planilla resumen:** En esta planilla se muestra un resumen general del condominio en forma sintética y permite interpretarlo en primera instancia.

**Plano:** Es un documento donde se representa gráficamente, a través de signos la realidad territorial. Un plano puede estar compuesto de varias láminas o planchas.

**Plano definitivo:** Es el plano que cuenta con la aprobación técnica de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. En materia de División para la Constitución de Condominio, es el plano aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, que representa los distintos sectores de un condominio, como resultado de su identificación y dimensionamiento en el terreno.

**Plano general:** Es el que comprende todas las parcelas involucradas en el acto de levantamiento parcelario.

**Plano individual:** Es el que comprende una sola parcela de la resultante del acto de levantamiento parcelario.

**Plano preliminar:** Es el plano de División para la Constitución de Condominio, aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, que representa los sectores de un condominio de una construcción en Proceso y está basado en los planos de proyecto del edificio, estando la existencia de las Unidades Funcionales condicionadas a la presentación y aprobación de los Planos Definitivos.

**Poder de representación:** Es el documento notariado por el cual una persona, denominada representado, faculta a otra, denominada representante, para que en su nombre realice determinados negocios jurídicos; de forma tal, que todo lo que haga el representante en función del poder otorgado, es directamente atribuido al representado.

**Porciones de parcelas:** Es el inmueble objeto de un derecho de propiedad registrado solo en los Registros de Títulos y sustentado en una Constancia Anotada, cuyas dimensiones geométricas, ubicación y designación catastral individual no han sido determinadas, ni ha sido verificada su existencia real en el terreno.

**Principio de especialidad:** Consiste en correcta determinación e individualización de la parcela, propietarios, acreedores y derechos que se ejercen sobre el inmueble.

**Principio de especialidad en relación al inmueble:** 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.

**Profesionales habilitados:** Están habilitados para ejecutar mensuras y actos de levantamiento parcelario sólo los Agrimensores. Para ejecutar divisiones para la constitución de condominio, están habilitados los Agrimensores y los Arquitectos.

**Proyección UTM:** UTM es la sigla de la proyección Universal Transversa Mercator. Es una proyección cartográfica que permite la representación de la superficie terrestre en un plano. Se trata de una proyección cilíndrica, secante y conforme, es decir, mantiene las formas pero distorsiona las magnitudes.

**Reclamante:** Es la persona o personas que reclama ante la Jurisdicción Inmobiliaria que se le adjudique el derecho de propiedad sobre un inmueble no registrado en el proceso de saneamiento.

**Red Geodésica de la Jurisdicción Inmobiliaria de la República Dominicana:** Esta integrada por cuatro estaciones permanentes de recepción de señales satelitales y 59 puntos monumentados distribuidos en todo el país con coordenadas conocidas. A partir de la red geodésica, es posible georreferenciar parcelas o cualquier proyecto de ingeniería y poderlos integrar a todos en un mismo sistema.

**Referencias de ubicación:** Son datos que permiten una aproximación al punto o parcela de forma inmediata. En general se traducen en el domicilio del inmueble, es decir calle y número; en zonas rurales, deben estar referidas a hechos notorios y verificables en el terreno, tales como: nombre de la carretera y kilómetro en el que se encuentra, nombre del lugar o zona, etc., debe evitarse hacer referencias a cuestiones circunstanciales como el nombre de un colindante o vecino.

**Refundición:** Es 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.

**Registro Complementario:** Es el documento de uso interno del Registro de Títulos donde se compilan todos los derechos reales principales y accesorios, cargas, gravámenes, medidas provisionales y demás derechos que afectan a un inmueble registrado. Refleja el estado jurídico del inmueble.

**Representado:** Es la persona que faculta a otra para que actúe en su nombre y representación.

**Representante:** Es la persona que está facultada para actuar en nombre y representación de otra persona.

**Revisión:** Es el proceso por el cual se controla un trabajo de mensura, modificación parcelaria o división para la constitución de condominio. Como resultado de la revisión, el trabajo puede ser: observado, rechazado o aprobado.

**Saneamiento:** Es el proceso de orden público por el cual se determina e individualiza un inmueble y sus propietarios, se depuran los derechos que recaen sobre el mismo, y éstos quedan debidamente registrados. A nivel macro se pueden identificar tres etapas: Mensura para saneamiento, Proceso judicial de saneamiento y Registro de los derechos.

**Sector común de uso exclusivo:** Es aquella parte del inmueble carente de autonomía funcional, que está afectada al uso exclusivo de los titulares de uno o más sectores propios.

**Sector propio:** Es el conjunto continuo o discontinuo de las partes de un inmueble, con autonomía funcional y acceso directo o indirecto desde la vía pública, que pueden ser de propiedad exclusiva de una o más personas físicas o morales.

**Sectores comunes:** Son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino, sirven a los sectores propios facilitando su aprovechamiento. Son necesariamente comunes: a) el terreno; b) Los elementos materiales que delimitan la parcela; y 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.

**Sistema Cartográfico y Parcelario (SICYP):** es un sistema informático que funciona bajo una plataforma GIS, y contiene información geoespacial de toda la República Dominicana. La información, está contenida en distintas capas (layers)

que pueden prenderse o apagarse según la necesidad del usuario, e incluyen, entre otros: Imágenes satelitales de alta resolución, manzanas, carreteras, calles, ríos, espacios verdes, provincias, etc.

Además de toda la información cartográfica antes detallada, el sistema tiene capas específicas de información parcelaria, y éstas son las capas más importantes del Sistema, pues conforman el Registro Parcelario de la Jurisdicción Inmobiliaria.

En una de las capas parcelarias, cuando se presenta un trabajo de mensura o cualquier acto de levantamiento parcelario, o una división para la constitución de condominio, se incorporan las parcelas resultantes y el sistema hace, de forma automática, un control de capas, indicando como resultado si la parcela se superpone con otras parcelas o está superpuesta con el dominio público. El reporte de este control es analizado visualmente por el revisor para confirmar la superposición o justificarla en base a un análisis de las precisiones con que están georreferenciadas cada capa.

Al aprobarse un trabajo, las parcelas resultantes se pasan a la capa de parcelas aprobadas, y cuando se emite el correspondiente Certificado de Título, las parcelas se pasan a la capa de parcelas registradas.

El SICYP funciona sobre una base cartográfica digital, que puede ser constantemente actualizada sin necesidad de rehacer los soportes con cada actualización (como ocurre en los registros parcelarios en soporte físicos o papel); aparte, la cantidad de información de cada parcela (área, dimensiones, trabajo que la origina, fecha de origen, etc.), no está limitada por la generalización cartográfica, la información asociada a una parcela esta almacenada en una base de datos que puede ser consultada en cualquier momento desde el mismo sistema.

Al estar georreferenciadas las parcelas, la incorporación al SICYP se hace de forma automática en el lugar que le corresponde, obteniendo de esta forma un Registro Parcelario continuo de todo el país y que es un reflejo de la realidad geográfica y parcelaria del territorio, contribuyendo de una forma más adecuada a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

**Sistema de referencia:** Es un modelo matemático en relación al cual se ubican de forma inequívoca las cosas. A nivel de territorio, los sistemas de referencia generales son elipsoides de revolución geocéntricos (el centro del elipsoide es coincidente con el centro de masa de la tierra).

**Solicitante:** Es la persona legitimada para solicitar una autorización o una aprobación de un trabajo. Están legitimados para solicitar una autorización o una aprobación los propietarios (o reclamantes en caso de saneamiento) o sus representantes.

**Solicitud de autorización:** Es el documento por el cual los propietarios o reclamantes requieren al Director Regional de Mensuras Catastrales que autorice la

ejecución de un acto de levantamiento parcelario y que habilite al Agrimensor propuesto a hacerlo.

**Subdivisión/ División:** Es el acto de levantamiento parcelario por el cual se crean nuevas parcelas por división de una parcela registrada, de tal modo que cada parcela quede delimitada en el terreno, graficada en un plano individual y con un Certificado de Título que acredite la propiedad sobre ella.

**Subparcela:** Es 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 plano de división para constitución de condominio documentado y aprobado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, e inscrito en el Registro de Títulos correspondiente.

**Superficie proyectada:** Es el área resultante de la proyección de una parcela en un sistema proyectivo general. Al ser una proyección cartográfica general, las dimensiones están afectadas por deformaciones debido a la altura sobre el nivel del mar y a la distancia a los puntos de contacto de la proyección. Las proyecciones cartográficas son necesarias para la representación de grandes superficies (como la de toda una región o de un país).

**Superficie real:** Es el área resultante de la proyección ortogonal de una parcela sobre un plano. Se trata de una proyección local y el área resultante se denomina superficie real ya que las deformaciones de la proyección, en pequeñas superficies son insignificantes.

**Superficie según mensura:** Es la superficie plana topográfica que resulte del acto de levantamiento parcelario para la totalidad del inmueble.

**Superficie según título:** Es la superficie que expresa el Certificado de Título o Constancia Anotada.

**Superficie superpuesta:** Es la superficie resultante de la superposición a distintas alturas de dos sectores, ubicados en la misma planta, sobre los que se ejercen distintos derechos. La superficie superpuesta se calcula para poder restarla en la sumatoria de planta y evitar su duplicidad.

**Superficie útil:** En los casos de deslindes de parcelas sencillas 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.

**Superficies afectadas por limitaciones administrativas:** Son aquellas superficies que, perteneciendo a la parcela, no pueden ser utilizadas por disposición de alguna norma administrativa que restringe su uso, tal el caso de ochavas.

**Tarjeta:** También denominada carátula, es un sector del plano destinado a títulos y leyendas identificatorias del plano. Se encuentra en la parte inferior derecha del plano, de forma tal, que cuando éste se doble para su incorporación a un expediente, la tarjeta quede siempre visible.

**Tolerancia:** Es el máximo error admisible para una medición.

**Trabajos de campo:** Son las actividades que el profesional habilitado desarrolla el terreno al ejecutar un acto de levantamiento parcelario o una división de condominio, incluyen principalmente los trabajos de reconocimiento y medición.

**Trabajos de gabinete:** Son las actividades que el profesional habilitado desarrolla en su oficina al ejecutar un acto de levantamiento parcelario o una división de condominio, incluyen principalmente el procesamiento de datos, cálculos y dibujo de planos.

**Unidad Objeto de Registro:** Es el elemento que puede ser objeto de registro, sobre el cual recaen derechos reales registrables. Son consideradas unidades objeto de registro:

- La parcela;
- La unidad de condominio;
- La porción de parcela.

**Unidad de Condominio:** Es la unidad resultante de la afectación de una parcela al régimen de condominio, cuya existencia y elementos esenciales han sido aprobados y registrados en la Dirección Regional de Mensura Catastrales y en el Registro de Títulos correspondientes. Se reconocen igualmente como unidades de condominio a las unidades resultantes de la afectación de una parcela al régimen de condominio, generadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, que se encuentran registradas en los Registros de Títulos y sustentadas en Constancias Anotadas.

**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. La Unidad Funcional, una vez registrada en el Registro de Títulos se transforma en subparcela o unidad de condominio. La unidad funcional está siempre integrada por uno o más sectores propios, y puede tener sectores comunes de uso exclusivo.

**Urbanización:** Es el 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 estos casos es obligatorio adjuntar el proyecto aprobado por el ayuntamiento correspondiente y por las autoridades competentes.

**Vacíos:** Son aquellos espacios completamente rodeados de muros que carecen de piso en la planta en que se consideran. En la planta que tengan su piso, se consideran como sector propio o sector común según corresponda.