



MENSURAS CATASTRALES

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

TIPO DE DOCUMENTO

DISPOSICIÓN TÉCNICA

NÚMERO

008-2011

FECHA

03 de octubre de 2011

TEMA

CONDOMINIO EN FASE O ETAPAS

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DISPOSICIÓN TÉCNICA NÚMERO 008-2011

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

VISTO, la Ley núm. 51-07, del 23 de abril de 2007, publicada en la Gaceta Oficial núm. 10416 que modifica la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo del 2005;

VISTO, Ley Núm. 5038 que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos, del 21 de noviembre de 1958 y publicada en la Gaceta Oficial Núm. 8308, de fecha 29 de noviembre de 1958;

VISTO, la Resolución Núm. 628-2009, del 23 de abril de 2009, dictada por la Suprema Corte de Justicia que aprueba el Reglamento General de Mensuras Catastrales;

VISTO, el Acta Núm. 001, de fecha 26 de julio de 2011, de la Mesa de Políticas de la Jurisdicción Inmobiliaria, sobre modificación de condominios para agregar nuevas unidades funcionales (Condominios en fases o etapas);

ATENDIDO, que el artículo 7, literal h), del Reglamento General de Mensuras Catastrales, establece que es función de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales unificar los procedimientos y las técnicas registrales en las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, relacionadas con la aplicación de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos en cuestiones de su competencia;

ATENDIDO, que el artículo 11, literales b) y c), del Reglamento General de Mensuras Catastrales, otorga facultades al Director Nacional de Mensuras Catastral 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;



faculta a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales a modificar la forma de designación de los sectores en función de las necesidades o establecer otra modalidad para casos especiales que ameriten un tratamiento diferenciado;

ATENDIDO, que la Mesa de Políticas de la Jurisdicción Inmobiliaria procedió a realizar un análisis sobre el impacto que tendría el artículo 8 de la Ley núm. 5038, en los diferentes órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria;

ATENDIDO, que la construcción de un condominio puede realizarse en fases o etapas que son definidas por la interrupción voluntaria de los trabajos, con el objetivo de ser completados luego de transcurrido un período de tiempo, a cargo del arquitecto o ingeniero dada la necesidad del ingeniero, arquitecto o promotor del proyecto.

ATENDIDO, que por las características particulares de los condominios por fase, no puede ser presentada una modificación parcelaria que permita el desarrollo de cada una de las etapas de forma individual, sin destruir la esencia del proyecto;

Por ello,

EL DIRECTOR NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

DISPONE:

PRIMERO. En los casos en que se pretenda afectar una parcela al Régimen de Condominio, y que el mismo se vaya a realizar en fases o etapas, se procederá conforme lo dispuesto en la presente.

SEGUNDO. Entendiéndose por “fase o etapa” el avance o desarrollo de una parte del proyecto. Cada etapa se relaciona con una presentación y validación de los documentos relativos a la Constitución del Régimen de Condominio.

SEGUNDO. El plano de División para Constitución de Condominio que se presente ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para la aprobación del Condominio, deben contener la primera fase y la designación como unidades funcionales independientes de esta a las áreas o sectores destinadas a alojar las demás fases del proyecto, las cuales deben abarcar la superficie total destinada a cada una de las fases adicionales. La unidad funcional podría incluir la superficie que se destinaria a sector común. (Ver figura No. 1)

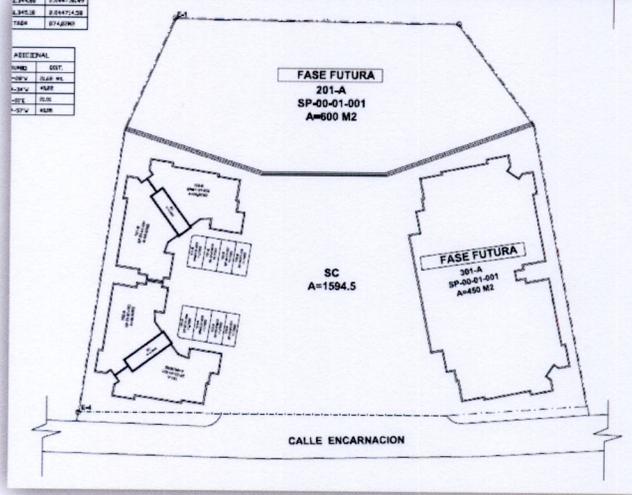


Figura No. 1

TERCERO. En el plano de división para constitución de condominio, la planilla de descripción de unidades deberá tener identificadas las unidades funcionales correspondientes a las etapas futuras del proyecto como "Fase Futura" y se hará constar la superficie de la misma conforme al siguiente modelo: (Ver figura No. 2)



PLANILLA DE DESCRIPCION DE UNIDADES			
Unidad Funcional	Designacion	Destino	Superficie (m2)
101-A	SP-01-01-001	Apartamento	89.00 M2
	SP-00-01-003	Parqueo	11.75 M2
	SP-00-01-004	Parqueo	11.75 M2
102-A	SP-01-01-002	Apartamento	89.00 M2
	SP-00-01-001	Parqueo	11.75 M2
	SP-00-01-002	Parqueo	11.75 M2
101-B	SP-01-01-001	Apartamento	89.00 M2
	SP-00-01-005	Parqueo	11.75 M2
	SP-00-01-006	Parqueo	11.75 M2
102-B	SP-01-01-002	Apartamento	89.00 M2
	SP-00-01-007	Parqueo	11.75 M2
	SP-00-01-008	Parqueo	11.75 M2
201-A	SP-00-01-001	FASE FUTURA	600.00 M2
301-A	SP-00-01-001	FASE FUTURA	450.00 M2

Figura No. 2

CUARTO. Para presentar las nuevas fases del Condominio, se utilizará el procedimiento de modificación de condominios establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, sus reglamentos y normas complementarias, pudiendo realizarse, para fines de este procedimiento, tantas veces como unidades funcionales para futuras fases existieren, o en general, tantas veces sea

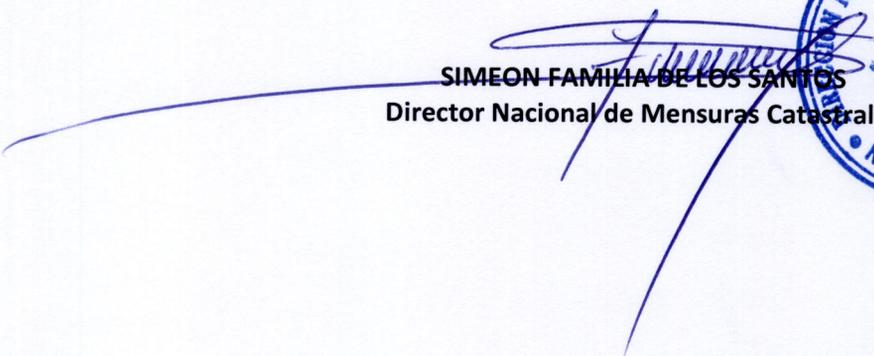
de Mensuras Catastrales, de acuerdo a lo estipulado en la normativa vigente.

QUINTO. Las unidades funcionales destinadas a fases futuras del Condominio no podrán presentarse nunca como parte de un bloque; las mismas sólo pueden ser presentadas de forma horizontal.

SEXTO. Al momento de presentar la modificación del condominio, se identificarán las unidades funcionales (UF) aprobadas como sectores propios (SP) sólo para la primera planta de división de condominios. Las demás se colocarán con las nuevas designaciones que les correspondan.

SEPTIMO. La presente Disposición será publicada en todas las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales para conocimiento general y remitida a la Dirección Nacional de Registros de Títulos y a los Registros de Títulos para su conocimiento.

DADA por el Director Nacional de Mensuras Catastrales, hoy día ocho (08) días del mes de octubre del año dos mil once (2011), en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, años 167 de la Independencia y 148 de la Restauración.


SIMEON FAMILIA DE LOS SANTOS
Director Nacional de Mensuras Catastrales

