



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2022-0075

FECHA

11/11/2022

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632021064351

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), años 178 de la Independencia y 157 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, 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 Rojas Ferreyra**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), por el **Agrim. Cesar O. Vicioso, Codia 11669**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0180579-4, con domicilio en la Calle Central, No. 05, Urbanización Mari Pili, Honduras, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En relación al oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. **6632021064351**, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico No. 6632021064351, contenido de solicitud de los trabajos de Mensura para Subdivisión y División para Constitución de Condominio, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a través de su oficio de rechazo de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *“Que el plano aprobado por las instituciones competentes establece las calles que fueron destinadas a dominio público y el uso de suelo dentro del proyecto que se encuentra en la parcela 401454173079; Que, en los planos de mensura correspondiente a la subdivisión de la parcela 401454173079, ha sido modificado el uso de suelo y destino de una parte del dominio público correspondiente a las calles con relación a lo indicado en el plano aprobado por las autoridades competentes, destinándola como PASO COMÚN; Que, la figura de PASO COMÚN no pasa al dominio público y que se registrará como una parcela resultante con su respectiva designación catastral posicional emitiéndosele un certificado de títulos; Que, en vista de la modificación realizada se solicitó al profesional habilitado mediante oficio de observación la presentación de un nuevo plano aprobado por las autoridades competentes, en el cual se contemplan las modificaciones realizadas para poder dar curso al expediente técnico; Que, a raíz de la observación realizada al profesional actuante, no se presentó en el expediente técnico un nuevo plano aprobado del proyecto, sino que se presentó una certificación emitida por la Alcaldía de Santo Domingo Este, en la cual se señala que no tiene objeción al desarrollo del proyecto siempre y cuando las áreas de dominio público sean respetadas y que, en caso de modificación en el diseño de las calles, aceras, áreas verdes y uso de suelo, será necesario someter un nuevo plano para su aprobación; Que, no hay un nuevo plano aprobado del proyecto por las autoridades competentes con las modificaciones que se pretenden realizar en los planos de mensura, razón que nos imposibilita dar curso al expediente”.*

VISTO: El artículo 51 de la Ley No. 107-13, sobre sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, el cual dispone el carácter optativo de los recursos administrativos, indicando lo siguiente: *“Los recursos administrativos tendrán carácter optativo para las personas, quienes, a su opción, podrán interponerlos o acudir directamente a la vía contenciosa administrativa. La elección de la vía jurisdiccional hará perder la administrativa, pero la interposición del recurso administrativo no impedirá desistir del mismo en cualquier estado a fin de promover la vía contenciosa, ni impedirá que se interponga el recurso contencioso administrativo una vez resuelto el recurso administrativo o transcurrido el plazo para decidir”.*

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO:

CONSIDERANDO: Que en el caso de la especie esta Dirección Nacional de Mensuras Catastrales está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en relación al rechazo de los trabajos de Mensura de Subdivisión y División para Constitución de Condominio.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **treinta y uno (31) del mes octubre del año dos mil veintidós (2022)**, es decir, dentro del plazo de los 15 días establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, para la interposición de dicha acción recursiva

CONSIDERANDO: Que en síntesis la rogación original presentada ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, procura la aprobación técnica de los trabajos de Mensura para Subdivisión y División para Constitución de Condominio, practicado dentro del ámbito del inmueble identificado como Parcela No. 401454173079, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, solicitud y autorización dada al **Agrim. Cesar O. Vicioso, Codia 11669**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud que no hay un nuevo plano aprobado del proyecto por las autoridades competentes con las modificaciones que se pretenden realizar en los planos de mensura,

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“Que debido a que en el **considerando número uno (1)**, no se toma en cuenta que en los proyectos de esta magnitud, se desarrollan las calles y los edificios por etapas y así lo establece la línea divisoria del plano general de uso de suelo del proyecto y la licencia de construcción; Debido a que en el **considerando No. Dos (2)**, no se toma en cuenta que el cambio de uso de suelo del paso común es transitorio, pasara al dominio público como calle cuando se desarrollen las demás etapas; A que lo establecido en el **considerando tres (3)**, es transitorio como ya explicamos en el considerando anterior; A que lo solicitado en el **considerando cuatro (4)**, no es posible debido a que en realidad no se hizo ninguna modificación, lo que se busco fue una salida al impedimento de mensuras para aprobar un condominio por etapas, las autoridades competentes no tenían ningún nuevo plano que aprobar, la licencia otorgada para la construcción es específicamente para el desarrollo y ejecución de la primera etapa; En cuando a la observación del **considerando número cinco (5)**, pretendíamos establecer la no oposición del ayuntamiento a la dinámica lógica de un desarrollo de esta envergadura, que es por etapas. En realidad, es que cuando mensura hace una observación de modificación, lo que se está objetando es la presentación total o parcial, por etapas de un proyecto; En cuanto a la observación del **considerando número seis (6)**, le expresamos que no puede haber nuevo plano porque no hay modificación alguna, solo se trata de un plano de uso de suelo general para desarrollarlo conforme a la licencia de construcción de manera parcial, por etapas”*

CONSIDERANDO: Que antes de adentrarnos al fondo de la presente acción en jerarquía, es preciso señalar lo que dispone nuestra Constitución Dominicana, en su artículo 51, que reza de la siguiente manera: **“Derecho de propiedad. El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones.**

Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes”, por lo que la determinación del tipo de destino es facultad del legítimo propietario.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 155 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, establece que los pasos o pasajes comunes son parcelas que sirven de acceso a otros inmuebles.

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto que, el artículo 106 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario define el **dominio público** como las calles, zonas verdes y demás espacios destinados al uso público, y se consagra con el registro de los planos, no menos cierto es que, la decisión de cómo se destinará el tipo de vía de acceso es facultativa del propietario siempre que se adecue a los parámetros establecidos en el tipo de licenciamiento aprobado por las autoridades competentes.

CONSIDERANDO: Que tras el análisis del expediente técnico se puede constatar que, las vías de acceso correspondientes al diseño del proyecto y que están sometidas en las fases constructivas en el presente expediente, son definidas como calles destinadas al dominio público, mientras que para los lotes que aún no están edificados, se presenta como vías de acceso consignadas a paso común.

CONSIDERANDO: Que, en los documentos correspondientes al licenciamiento de construcción, no se establece de manera expresa que las vías de acceso sean destinadas al dominio público, por lo que, es facultativo del propietario la definición del tipo acceso (dominio público, pasaje común, así como cualquier otro tipo) que les permita la independencia funcional a los inmuebles resultantes de la operación técnica de mensuras.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, ciertamente, el expediente técnico No. 6632021064351 obtuvo una calificación negativa, en virtud de que el profesional habilitado no aportó un nuevo plano aprobado del proyecto por las autoridades competentes con las modificaciones que se pretenden realizar en los planos de Mensura, sin embargo, no existe una modificación como tal en la estructura de la calle.

CONSIDERANDO: Que de lo anterior se colige que, tratándose de la operación técnica de Subdivisión y División para Constitución de Condominio y esta última trabajándose por etapa, requerir un nuevo plano aprobado resulta desproporcionado, toda vez que el criterio del calificador bajo estas circunstancias, rebasa las competencias del órgano técnico de la Jurisdicción Inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que si la configuración geométrica de las vías de acceso de las parcelas que se ubican en la etapa pendiente de desarrollar, con resultare alguna modificación cuando se esté ejecutando, es responsabilidad de las partes involucradas en el proceso, el realizar las adecuaciones en los planos aprobados a los fines de que las instituciones que lo regulan, expresen su anuencia mediante el resellado de los mismos.

CONSIDERANDO: A que resulta imperativo establecer que, en las operaciones técnicas de mensuras, el profesional habilitado, es quien tiene interés en la acción, y por ende es el competente para aportar al órgano técnico argumentos técnicos que contribuyan a modificar la calificación del acto administrativo objeto de la acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Mensuras Catastrales procede a **acoger** en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia **revoca** la calificación original realizada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, los artículos 74, 75, 77 Párrafos I y II, 57, de la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario; artículo 3 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y los artículos 251, 252, 253, 254, 255, 256, del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, se **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el Agrim. **Agrim. Cesar O. Vicioso, Codia 11669**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6632021064351, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central y, en consecuencia: **revoca** la calificación original emitida por la Dirección Regional, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Se instruye al profesional habilitado que, al reingreso del expediente, el mismo debe cumplir con todos los lineamientos establecidos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales para ser calificado como **Aprobado**.

CUARTO: Se le otorga al profesional habilitado, un plazo no mayor de 60 días calendarios, previa notificación del presente recurso, para someter el reingreso del expediente técnico ante la Dirección Regional Competente. Vencido dicho plazo, sin que el profesional haya obtemperado, se producirá la caducidad de la acción recursiva de pleno derecho, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite, conforme lo estipulado en el artículo 20, párrafo III de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 Rojas Ferreyra
Director Nacional de Mensuras Catastrales

RRF/lp