



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2023-0009

FECHA

03/02/2023

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6642022119129

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 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 diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), por el **Agrim. Oscar Ramón Ortiz De La Rosa, Codia 18967**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-1335673-7, con domicilio en la calle Caonabo, No. 65, segunda planta, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En relación al oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. **6642022119129**, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este.

VISTO: El expediente técnico No. 6642022119129, contentivo de solicitud de los trabajos de Mensura de División para Constitución de Condominio, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, a través de su oficio de rechazo de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Se rechaza el expediente en virtud a que hay sectores que se pretenden integrar en este condominio que se encuentran fuera de los límites de la parcela que lo fundamenta"*.

VISTO: El expediente técnico No. 6642022119129 contentivo de solicitud de reconsideración de los trabajos técnicos de División para Constitución de Condominio, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, a través de su oficio de rechazo de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Que del análisis del expediente técnico se puede constatar que el inmueble identificado como parcela 506436670331, el cual se pretende constituir en condominio, tiene sectores de los que conforman la unidad funcional que se encuentra fuera de los límites de su parcela. Esta situación fue comprobada en virtud a que el referido inmueble fue sometido a una inspección de campo realizada varias semanas antes en vista de que el mismo ya había sido presentado bajo otro expediente técnico"*.

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 dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, en relación al rechazo de los trabajos de Mensura de División para Constitución de Condominio.

CONSIDERANDO: Que en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha **dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023)**, 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 Este, procura la aprobación técnica de los trabajos de División para Constitución de Condominio, practicado dentro del ámbito del inmueble identificado como Parcela No. 506436670331, ubicada en el municipio Higüey, provincia La Altagracia, solicitud y autorización dada al **Agrim. Oscar Ramón Ortiz De La Rosa, Codia 18967**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de que existen sectores que se pretenden integrar en este condominio que se encuentran fuera de los límites de la parcela que lo fundamenta.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“Los trabajos que hemos presentado se han ajustado a los límites catastrales del inmueble (parcela núm. 506436670331), ubicando los parqueos conforme a los planos aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), es decir, respetando los límites de derecho. Contrario a lo indicado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, a través de la firma habilitada de ventanilla express, todos los sectores que estamos presentando se encuentran dentro de los límites de la parcela núm. 506436670331, independientemente de que el techo de algunos parqueos en el lindero norte, hayan excedido los linderos catastrales, es decir, lo hemos ubicado en la posición aprobada por los organismos correspondientes”*

CONSIDERANDO: Que tras el análisis del expediente técnico se puede constatar que, las Unidades Funcionales que componen la Constitución en Condominio, se encuentran congruentes con los Planos Aprobados del proyecto y dentro de los límites catastrales de la Parcela aprobada No. 506436670331.

CONSIDERANDO: Que el artículo 100 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, en la definición del Condominio expresa: *“El derecho en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, se establecen como propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes”*.

CONSIDERANDO: Que de la definición anterior se infiere, que los límites catastrales de una parcela cuyas garantías están respaldadas en un Certificado Título, se crea un esquema de copropiedad, a partir del Acta Declaratoria de condominio suscrita por el titular registral, bajo los términos establecidos en el esquema del licenciamiento otorgados por las instituciones competentes.

CONSIDERANDO: Que siendo la División para la Constitución de Condominio un acto declarativo, no así un acto de levantamiento parcelario, por tanto, no implica alteración de los límites catastrales publicitados en su correspondiente plano aprobado, conforme a lo presentado en el expediente.

CONSIDERANDO: Que tras la evaluación y ponderación del plano de la Primera Planta del condominio, conjuntamente con la Planta de Estacionamiento de los Planos Aprobados por Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y el Ayuntamiento correspondiente, pudimos comprobar que existe coherencia entre los mismos.

CONSIDERANDO: Que en otro orden de ideas, verificamos que el **Proyecto The Lofts by Cra**, ha sido tramitado en múltiples expedientes, obteniendo como resultado en cada una ellos calificaciones negativas, sustentados estos, en la situación de hecho correspondientes a la ubicación física de los Parqueos en el límite Norte de la Parcela no. 506436670331, existiendo así, discrepancias entre lo descrito en el licenciamiento y la infraestructura construida en el área correspondientes a lo descrito como Calle y Peatonal en el plano aprobado de la referida parcela.

CONSIDERANDO: Que asimismo, en el curso de una de las presentaciones de los expedientes anteriores, se realizó una inspección de campo sobre el inmueble identificado como Parcela no. 506436670331, en la que se comprobó que existen edificaciones utilizadas por los propietarios de las Unidades Funcionales del condominio como parqueos, y las mismas no están siendo incluidas en el expediente actualmente presentado.

CONSIDERANDO: Que de lo anterior se colige, que lo presentado actualmente, más allá de la situación de hecho se ajusta a la realidad del derecho de propiedad registrado, así como, lo autorizado mediante Licencia de Construcción No. 93970.

CONSIDERANDO: Que en el oficio DRMC-R-2022-004, concerniente a la contestación de la Solicitud de Reconsideración, se establece que fue comprobado en el análisis técnico, que sectores que conforman Unidades Funcionales se encuentran fuera de los límites de la parcela que se pretende afectar al Régimen de condominio, siendo esta ponderación por parte de la calificación **ABSOLUTAMENTE INCORRECTA Y CARENTE DE VERACIDAD**, ya que, se evidencia la coherencia entre la licencia de construcción y los límites catastrales aprobados, donde se comprueba lo contrario de lo planteado en el referido oficio.

CONSIDERADO: Que en las decisiones establecidas, tanto en el oficio de rechazo como en la contestación a la solicitud, de reconsideración, se evidencia que el criterio del calificador respecto de la discrepancia entre la situación de hecho y la situación de derecho, imposibilita la aprobación técnica de los trabajos presentados, siendo esto, contrario a lo que establece el artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana que reza lo siguiente: ***“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”***.

CONSIDERACION: Que la independencia de la función calificadora que otorga el Reglamento General de Mensuras Catastrales, debe de estar estrictamente vinculada al marco normativo vigente que nos regimos, y siendo la Constitución Dominicana la más alta jerarquía de la norma, por vía de consecuencia, se impone a toda norma contraria a ella, y siendo que, en los oficios de rechazos no se cita ninguna normativa que disponga o limite el proyecto presentado, esta Dirección Nacional se ve obligada a actuar conforme a los preceptos constitucionales que dispone nuestra carta magna.

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto que, la norma le favorece al solicitante en cuanto al fondo de lo presentado, no menos cierto es que, el profesional habilitado no fundamenta de manera adecuada en su instancia recursiva los motivos que sustentan la aprobación técnica, acudiendo así, a ponderaciones personales respecto de quien ejerce la función calificadora. Esta práctica se aleja del deber ser del ejercicio profesional de la agrimensura.

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 Este, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y visto el artículo 51 de la Constitución Dominicana, Principio II, los artículos 57, 74, 75, 77 Párrafos I y II, y 100 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. Oscar Ramón Ortiz De La Rosa, Codia 18967**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6642022119129, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este 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 que una vez reingresado el expediente sea calificado como **Aprobado** y remitido al Registro de Títulos correspondiente.

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/p