



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2023-0038

FECHA

17/05/2023

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632022064671

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de mayo 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 abril del año dos mil veintitrés (2023), por el **Agrim. José Ramírez Bautista, Codia 08315** dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0677248-6, con domicilio profesional en la calle Tera, No. 02, Urbanización San Rafael, Los Alcarizos Viejo, municipio Santo Oeste, provincia Santo Domingo.

En relación al oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. **6632022064671**, de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico No. 6632022064671, contentivo de División para Constitución de Condominio y Subdivisión, 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 veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *“Que, en el solar donde se pretende ejecutar las operaciones señaladas más arriba, el solar 5-1-REFUND, Manzana 318, del DC 01 del Distrito Nacional, ya se encuentra constituido el condominio Estela Maria, lo que conlleva que este posea un bloqueo registral por dicha condición; Que, se le ha indicado al profesional habilitado en las observaciones anteriores, que es necesario proceder con la disolución del condominio ante la entidad correspondiente o depositar la documentación correspondiente, establecida en el Art. DNMC-DT-2021-001, de manera que ponga a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en condiciones de procesar técnicamente el expediente; Que, se le ha indicado al profesional que anexe la documentación DNMC-DT-2021-001, para las operaciones que presenta, como son: duplicado del dueño que avalan el derecho de las personas que solicitan, los planos arquitectónicos aprobados por las autoridades competentes y observaciones realizadas a los planos de condominio, que hasta este ingreso aún no han sido subsanadas”.*

VISTO: El artículo 54 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 lo siguiente: *“Recurso jerárquico. Contra los actos dictados por órganos sujetos al control jerárquico de otros superiores podrá interponerse recurso jerárquico, sin que sea necesario haber deducido previamente recurso de reconsideración”.*

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 veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en relación al Oficio de Rechazo sobre los trabajos de Mensura para Deslinde y Refundición.

CONSIDERANDO: Que en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha **cinco (05) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **diecinueve (19) del mes abril 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 Central, procura la aprobación técnica de los trabajos de División para Constitución de Condominio y Subdivisión, practicado dentro del ámbito de la Parcela No. 5-1-Refund, del D.C. No. 01, ubicada en el Distrito Nacional, solicitud y autorización dada al **Agrim. José Ramírez Bautista, Codia 08315**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud que en el solar donde se pretende ejecutar las operaciones de Mensura, ya se encuentra constituido el condominio Estela Maria, por lo que, por vía de consecuencia genera un bloqueo registral.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos expuestos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“Que en el solar de referencia existe un solo edificio de apartamentos, aunque en origen se aprobaron bajo la Ley 1542, dos edificios. La compañía Constructora posee los títulos de un edificio que nunca se construyó, ni se construirá; en ese sentido se hace necesario modificar el régimen de condominio existente, subdividir la propiedad y re-construir el régimen de condominio; Siendo este caso contencioso, sui generis, cuya recepción ha sido ordenada por el Tribunal de Tierras, nos parece que la Dirección Regional debió remitir el expediente al Tribunal, no como aprobación, sino como un informe explicando su posición y la situación que la sustenta. Esta medida permite cumplir con lo establecido en los reglamentos y a la vez con lo ordenado y las expectativas del TST, sin dejar de mencionar el beneficio de la economía procesal”.*

CONSIDERANDO: Que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, se encuentra apoderado de un recurso de apelación respecto a una modificación física de condominio, disponiendo el mismo mediante acta de audiencia de fecha 19/10/2021 lo siguiente: **Primero:** *El tribunal lo que ha decidido es ordenar el levantamiento solicitado por las partes y luego que este el levantamiento realizado, el tribunal ordenara la comparecencia del director de mensura para que venga al tribunal a explicar la situación planteada, quedando desde ahora aprobada la comparecencia para ser ejecutada luego de hecho el levantamiento parcelario a los fines de tener las herramientas necesarias para su cuestionamiento;* **Segundo:** *Autoriza a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central a recibir trabajos de Subdivisión de la parcela 5-1-REFUND, manzana 318, del Distrito Catastral 01 del Distrito Nacional y división para constitución de condominio que incluya solo el perímetro correspondiente al condominio Estela Maria;* **Tercero:** *Se deja sin fecha hasta que se le de cumplimiento a la medida, quedando a cargo de la parte más diligente deberá fijar la audiencia. Comisiona a la secretaria que nos asiste en el día de hoy para enviar ese oficio a Mensuras;*

CONSIDERANDO: Que tras el análisis del expediente técnico se puede constatar que, se pretenden realizar las operaciones de Subdivisión y División para la Constitución de Condominio, dentro del ámbito del Solar No. 5-1-REFUND, Manzana 318, del D.C. No. 01, del Distrito Nacional, donde existe constituido el condominio “Estela María”, cuyas unidades funcionales están debidamente registradas.

CONSIDERANDO: Que conforme al acta de audiencia de fecha 19 de octubre del año 2021, suministrada por el agrimensor, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, autoriza a la Dirección Regional de Mensura Catastrales del Departamento Central a recibir trabajos de subdivisión de la Parcela 5-1 REFUND, manzana 318, del Distrito Catastral 01 del Distrito Nacional y división para constitución de condominio que incluya solo el perímetro correspondiente al condominio Estela Maria.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central rechaza los trabajos de Subdivisión y División para Constitución de Condominio, fundamentando su decisión en que se debía agotar el debido proceso de disolución del condominio previo a la presentación de los trabajos técnicos.

CONSIDERANDO: Que de todo lo anteriormente se colige que, apelando a la razonabilidad y conforme a lo establecido en nuestra Constitución Dominicana, esta Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, entiende de lugar acoger la presente acción en jerarquía, en razón de que el caso en cuestión se encuentra sobreseído por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, hasta tanto se concluya la etapa técnica.

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 artículo 40.15 de la Constitución de la República Dominicana, 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. José Ramírez Bautista, Codia 08315**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6632022064671, de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), 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 a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, una vez reingresado el expediente técnico, emitir la correspondiente autorización para los trabajos de Subdivisión y División para Constitución de Condominio.

CUARTO: Se instruye al Profesional Habilitado que al momento de la presentación del expediente técnico, el mismo debe cumplir con los lineamientos establecidos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales, para ser calificado como **Aprobado** para su posterior remisión al Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central.

QUINTO: 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