



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2023-0042

FECHA

01/06/2023

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632023007681

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (1er) (02) día del mes de junio 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 veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), por la **Agrim. Paloma Bonetti Morel, Codia 29057**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 001-1862996-3, con domicilio profesional en la avenida 27 de Febrero, esquina Tiradentes, Plaza Merengue, Local 202, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En relación al oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. **6632023007681**, de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico No. 6632023007681, contentivo de 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 doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"En virtud del Artículo 30 del Reglamento General de Mensuras Catastrales. Visto la finalidad del acto y el objetivo del solicitante, además de que no se debe de incurrir en omisiones o errores inexcusables, en la especie, en virtud de la documentación depositada del expediente, se pudo constatar que se pretende someter una Subdivisión y Modificación de condominio sobre la parcela 110-F del DC. 03, municipio y provincia Distrito Nacional. En dicha parcela fueron constituidos los condominios "Torres Las Cayenas" y "Plaza Santa Mónica", bajo la ley 1542, cuyas unidades funcionales poseen derechos registrados; Por tal motivo, de conformidad con lo establecido en el Art. 176, párrafo del RGMC, establece que las unidades de condominio no pueden ser objeto de modificaciones parcelarias. Por tal motivo, no podemos dar curso al expediente sin que sea realizada previamente por ante el Registro de títulos territorialmente competente la Disolución o Extinción de los Regímenes de Condominio constituidos sobre el inmueble en el cual se pretende realizar el acto de levantamiento parcelario".*

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 doce (12) del mes de mayo 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 Subdivisión y 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 **doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **veinticinco (25) del mes mayo 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 Subdivisión y División para Constitución de Condominio, practicado dentro del ámbito de la Parcela No. 110-F, del D.C. No. 03, ubicada en el Distrito Nacional, solicitud y autorización dada a la **Agrim. Paloma Bonetti Morel, Codia 29057**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de que se pretende someter una Subdivisión y Modificación de Condominio sobre la Parcela No. 110-F del D.C. No. 03, del Distrito Nacional donde existen constituidos los condominios Torre Las Cayenas y Plaza Santa Mónica, cuyas unidades funcionales poseen derechos registrados, lo cual impide dar curso al expediente sin que sea realizada previamente por ante el Registro de Títulos competente la disolución o extinción del mismo.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos expuestos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“Que no porque se trate de un expediente de Condominio sobre el cual se está ordenando el levantamiento parcelario este es imposible: En virtud de la Resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 13 de diciembre del año 2000, esta parcela es afectada a los regímenes de condominio Torre Las Cayenas y Plaza Santa Mónica, propiedad de la mencionada señora Mirna Lissete Melo de Acosta; El referido reglamento describe las mejoras como dos edificios distintos y separados donde cada uno tiene una unidad de propiedad exclusiva. En el caso que nos ocupa, con la Plaza Santa Mónica, podemos apreciar como el Reglamento identifica de manera distinta cada uno de los condominios, estableciendo para cada edificio sus linderos, elementos comunes, unidades funcionales, valor y porcentaje de cada edificio y de forma separada y ambos edificios se han comportado como 2 condominios totalmente distintos uno del otro: En cuanto al Condominio Plaza Santa Mónica, este edificio nunca fue construido, por lo que en realidad su existencia es meramente teórica. La señora Mirna Lissete Melo de Acosta, absoluta y única propietaria no ha podido ejercer su derecho fundamental de propiedad con los certificados de títulos emitidos para cada una de las unidades funcionales de la Plaza Santa Mónica. El hecho de que ambos condominios fueran aprobados sobre un mismo inmueble y que uno de estos edificios no se haya materializado, implica de por sí un caso complejo cuyo procedimiento no está estipulado en la reglamentación vigente, es por esta razón que los interesados y los demás propietarios acuden al Tribunal bajo el argumento de Litis sobre Derechos Registrados en busca de la llave que le abra las puertas al proceso, sabiendo que los demás propietarios no se oponen en ningún sentido a la modificación del régimen de condominio para que la señora Mirna Lissete Melo Bidó separe jurídicamente su derecho de propiedad de la porción del terreno que debió haber ocupado la Plaza Santa Mónica, pero estos no están en la disposición de entregar su certificado de título para estar en un limbo jurídico por un tiempo indeterminado”.*

CONSIDERANDO: Que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, se encuentra apoderado de un recurso de apelación respecto a una litis en modificación de régimen de condominio, disponiendo el mismo mediante acta de audiencia de fecha 06/07/2021 lo siguiente: **Único:** *Bien, ciertamente el tribunal ha verificado la situación que se trata de una afectación de régimen de condominio y Subdivisión, operación que debió iniciar por Mensuras, en esas atenciones acoge la solicitud de la parte recurrente, ordena la remisión del acta de audiencia a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a fines de que autorice lo solicitado por parte de Paloma Bonetti, quien deberá presentar ante ese órgano el plano y el interés de Subdivisión, una vez concluido en Mensura la operación de que se trata, con los reglamentos de Mensura, ese órgano deberá remitir la decisión u oficio de aprobación o lo que corresponda, a fines de continuar con el procedimiento, hasta tanto técnicamente no podemos continuar, se aplaza sin fecha, queda a cargo de la parte interesada promover fijación y convocar nuevamente, si resulta un plano aprobado, debe ser notificado junto con el acto de alguacil a las partes que indican a la audiencia, que quede subsanado el derecho de las mismas;*

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 de la Parcela No. 110-F, del D.C. No. 03, del Distrito Nacional, donde existen constituidos los condominios "Torres Las Cayenas" y "Plaza Santa Mónica" cuyas unidades funcionales poseen derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que conforme al acta de audiencia de fecha 06 de julio del año 2021, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, ordena a la Dirección Regional de Mensura Catastrales del Departamento Central, a que autorice los trabajos de subdivisión de la Parcela 110-F, del D.C. No. 03, del Distrito Nacional, dejando a cargo de la Agrimensora Paloma Bonetti presentar ante la Dirección Regional el plano y el interés de Subdivisión.

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 o extinción 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 sobreesido 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 la Agrim. **Agrim. Paloma Bonetti More, Codia 29057**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6632023007681, de fecha doce (12) del mes de mayo 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