



REPÚBLICA DOMINICANA  
**REGISTRO  
INMOBILIARIO**

**TIPO DE PRODUCTO**

RESOLUCIÓN

**NO. DE PRODUCTO**

DNMC-R-2024-0037

**FECHA**

13/08/2024

**NÚMERO DE EXPEDIENTE**

6642023132544

**DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 160 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 dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por el **Agrim. Samuel Cueto Soriano, Codia 1835**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No. 026-0050371-4, con domicilio en la calle Luperón, núm. 4, UD 12, Patio Panatlantico, centro de la ciudad, La Romana.

En relación al oficio de rechazo relativo al expediente técnico núm. **6642023132554** de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este.

**VISTO:** El expediente técnico No. 6642023132554, contentivo de solicitud de los trabajos de Mensura para Deslinde, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, a través de su oficio de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"A los fines de dar cumplimiento al Art. 169, párrafo, del Reglamento General de Mensuras Catastrales se hace formal rechazo del presente expediente, razón de que no se permite la constitución de condominios sobre inmuebles amparados en unidades de condominio ya registrada, sin embargo, la Constancia Anotada de fecha 24/10/2005, específica sobre la parcela 6-A del D.C. 2/2 del municipio y provincia La Romana, Apartamento Núm. 13-A de la manzana núm. C, proyecto INVI-LA ROMANA"*.

**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 quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, en relación al rechazo de los trabajos de Mensura para Deslinde.

**CONSIDERANDO:** Que en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha **quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024)**, es decir, dentro del plazo de los 15 días hábiles 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 Mensura para Deslinde, practicado dentro del ámbito de la Parcela núm. 6-A, del D.C. 2.2, municipio y provincia La Romana, solicitud y autorización dada al **Agrim. Samuel Cueto Soriano, Codia 1835**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de que los trabajos presentados se encuentran amparados en una unidad de condominio ya registrada.

**CONSIDERANDO:** Que entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *"El proyecto habitacional del Instituto Nacional de la Vivienda, está constituido por Edificios multifamiliares, conocido en la ciudad de la Romana como "Los Multi". Al sur de dichos edificios multifamiliares, el proyecto incluyo: viviendas unifamiliares como casas y/o viviendas dúplex, con las características de viviendas independientes, sin sectores comunes, con entradas independientes, casas con su patio constituyendo un solo sector propio, por lo cual no tiene las características de un apartamento; El inmueble indicado en la constancia de títulos, por las pruebas presentadas en la operación de mensura para Deslinde, por medio de plano individual y las fotos presentadas del inmueble existente, no se corresponde con la condición requerida para un Régimen de Condominio, tales como: establecer una relación inseparable entre sectores de propiedad exclusiva y sectores comunes; En fecha 22/04/2024, solicitamos al Instituto Nacional de la Vivienda, en su representación del Ministerio de la Vivienda Habitat y Edificaciones (MIVHED), que tengáis a bien expedir un adendum al contrato de venta que origina la expedición de la Constancia de título, donde se establezca que el inmueble vendido por el INVI, no es un apartamento, sino que corresponde a "vivienda dúplex", con mejora de una casa, con entrada independiente y patio propios; La mencionada Institución del Estado Dominicano "El Instituto Nacional de la Vivienda, en su representación del Ministerio de la Vivienda Habitat y Edificaciones (MIVHED)", en respuesta a nuestra solicitud, expidió un documento denominado por ellos como: Certificación de saldo, donde establece o certifica: Que la señora Eustaquia Vasquez, dominicana mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral núm. 026-0088388-4, es beneficiaria de la vivienda tipo dúplex núm. 13-A, manzana C, con una superficie de solar de 148.16 M2, en el proyecto Invi La Romana, ubicada dentro de la parcela núm. 6-A, Distrito Catastral núm. 2/2, provincia de la Romana según contrato de venta condicional suscrito con el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), en fecha 18/09/2003, el cual ha sido completamente liquidado; además hacemos constar que la asignación realizada a la señora Eustaquia Vasquez, se trata de una vivienda unifamiliar tipo dúplex, y no un apartamento como establece el Certificado de Título."*

**CONSIDERANDO:** Que el expediente tuvo un recurso de reconsideración acogido el cual dentro de sus consideraciones señala lo siguiente: *"Que tras el análisis del expediente técnico se puede constatar que en el asiento registral de inmueble a deslindar hace referencia al Apartamento 13-A, dentro de la parcela 6-A del Distrito Catastral 2/2 del municipio de la Romana y que por esta situación dio origen al rechazo por parte del DRMC por considerar que el condominio genera un bloqueo registral, el profesional no expresa que en la realidad se trata de una casa o vivienda tipo dúplex, separadas por muro medianero y que existe precedente de expedientes aprobados bajo la misma situación como son las posicionales 500317171166 y 500317173817, lo cual validamos y la situación no es igual, en virtud de que el origen de los derechos de ambas posicionales estaban expresados en metraje dentro de dicha parcela. También el agrimensor actuante en el expediente nos aporta una certificación por parte del Ministerio de la Vivienda, donde certifica que trata de una casa dúplex. Por tal razón y haciendo uso del principio de Racionalidad establecido en la Ley 107-13, procederemos a acoger el presente recurso con la condición de que el profesional habilitado nos aporte una certificación del Ministerio de Vivienda que nos certifique que dicha institución no llevo a cabo ante el Órgano de Registro de Títulos la constitución de condominio sobre el inmueble nombrado Apartamento 13-A, y de esta forma comprobar si se trata o no de un Régimen de Condominio. Le daremos la oportunidad de presentar el expediente con todos los elementos subsanados y la certificación solicitada para que el mismo pueda ser calificado como aprobado y enviado al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macoris."*

**CONSIDERANDO:** Que del análisis del expediente técnico se constata que, el motivo que dio lugar a la calificación negativa recae en que el registro de los derechos está publicitado sobre la base de una constitución de condominio.

**CONSIDERANDO:** Que ese tenor, el agrimensor aporta una certificación, de fecha 30 de abril de 2024, donde el Ministerio de la Vivienda, Habitat y Edificaciones, hace constar que la señora Eustaquia Vasquez, es beneficiaria de la vivienda tipo dúplex núm. 13-A, manzana C, con una superficie de solar de 148.16 m<sup>2</sup> del proyecto Invi La Romana, ubicada dentro de la Parcela núm. 6-A, Distrito Catastral núm. 2/2, provincia La Romana según contrato de venta condicional suscrito con el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en fecha 18/09/2003, el cual ha sido totalmente liquidado. Asimismo, hacemos constar que la asignación realizada a la señora Eustaquia Vasquez, se trata de una vivienda unifamiliar tipo dúplex y no un apartamento como establece el Certificado de Título.

**CONSIDERANDO:** Que asimismo, mediante certificación, de fecha 23 de julio de 2024, el Ministerio de la Vivienda, Habitat y Edificaciones, se hace constar que la señora Eustaquia Vasquez, es beneficiaria de la vivienda tipo dúplex núm. 13-A, manzana C, con una superficie de solar de 148.16 m<sup>2</sup> proyecto Invi La Romana, ubicada dentro de la parcela núm. 6-A, Distrito Catastral 2/2, provincia La Romana, según contrato de venta condicional suscrito con el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en fecha 18/09/2003, el cual ha sido totalmente liquidado; Oportunamente sirva la presente para corregir el error cometido al identificar el inmueble como apartamento núm. 13-A en el contrato de venta condicional, cuando lo correcto es vivienda tipo dúplex núm. 13-A, de un solo sector, la cual cuenta con entrada independiente y patio. Asimismo, indicamos que, por tratarse de la asignación de una vivienda no procede que sea sometida a Constitución de Régimen de Condominio por ante el órgano del Registro de Títulos.

**CONSIDERANDO:** Que si bien es cierto, ambas certificaciones emitidas por el Ministerio de la Vivienda, Habitat y Edificaciones, establecen que el inmueble no se encuentra sometido a constitución de régimen de condominio, no menos cierto es que, de esta forma se encuentra publicitado en el Registro de Títulos, desde el origen de los derechos, lo cual se ha comprobado en el certificado de título núm. 333, folio 84, libro 54, del municipio y provincia La Romana, depositado por el agrimensor en esta rogación, el cual fue ejecutado conforme al contrato de venta condicional como lo indica la referida certificación de fecha 23-07-2024.

**CONSIDERANDO:** Que adicional a lo anterior, hemos verificado en la parte in fine del referido certificado, que el inmueble que se pretende deslindar y transferir, se encuentra constituido en Bien de Familia, lo que imposibilita a este órgano técnico aprobar los trabajos, en virtud al bloqueo registral que posee dicho predio.

**CONSIDERANDO:** Que el artículo 98 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, establece lo siguiente: *“Bloqueo registral. La venta condicional de inmuebles se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, esta inscripción genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición. La declaración de bien de familia de un inmueble se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, generando un bloqueo registral que impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble.”*

**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 y documentos 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 **rechazar** en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia **mantiene** 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 Principio II, los artículos 74, 75, y 77 Párrafos I – II y 98, de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario; artículos 32, 231, 232, 233, 234, 235, 236, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, Resolución Núm. 789-2022, 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 artículo 23 de la Disposición Técnica No. DNMC-DT-2021-001, sobre Requisitos para actuaciones Técnicas.

## 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 **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el **Agrim. Samuel Cueto Soriano, Codia 1835**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6642023132554, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este y, en consecuencia, **mantiene** la calificación original emitida por la Dirección Regional, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución.

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