



MENSURAS CATASTRALES

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

TIPO DE DOCUMENTO

DISPOSICIÓN TÉCNICA

NÚMERO

04-2011

FECHA

01 de Julio de 2011

TEMA

UNIDADES COMUNES DE USO EXCLUSIVO COMPARTIDO EN LOS CONDOMINIOS

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DISPOSICIÓN TÉCNICA NÚMERO 04-2011

VISTO, la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, promulgada en fecha 23 de marzo de 2005 y publicada en la Gaceta Oficial núm. 10316, de fecha 2 de abril de 2005;

VISTO, la Ley núm. 51-07, del 23 de abril de 2007, publicada en la Gaceta Oficial núm. 10416 que modifica la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo del 2005;

VISTO, la Resolución No. 628, del 23 de Abril de 2009, dictada por la Suprema Corte de Justicia que aprueba el Reglamento General de Mensuras Catastrales;

ATENDIDO, que el artículo 7, literal h, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, establece que es función de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales unificar los procedimientos y las técnicas registrales en las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, relacionadas con la aplicación de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos en cuestiones de su competencia;

ATENDIDO, que el artículo 11, literales b y c, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, otorga facultades al Director Nacional de Mensuras Catastral para establecer criterios tendentes a ofrecer una efectiva y rápida prestación de los servicios de la Dirección Nacional y de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, y procurar la uniformidad de criterios en la interpretación y aplicación de las normas legales y técnicas aplicables en materia catastral;

ATENDIDO, que el artículo 173 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, en su párrafo II prevé la posibilidad de que un sector común de uso exclusivo pueda servir a más de una Unidad Funcional;

ATENDIDO, que la Disposición nro. 004-2008 de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales implementó con carácter de obligatorio el uso de la aplicación MIMC versión 1.3 (módulo de ingreso a mensuras de condominios);

ATENDIDO, que pese a estar previsto en el Reglamento General de Mensuras Catastrales el sector común de uso exclusivo compartido, no está establecido la forma de designación de los mismos, ni la forma de su incorporación y tratamiento en el MIMC (versión 1.3);



ATENDIDO, que el artículo 189 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, en su párrafo IX faculta a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales a modificar la forma de designación de los sectores en función de las necesidades o establecer otra modalidad para casos especiales que ameriten un tratamiento diferenciado;

ATENDIDO, que los sectores comunes de uso exclusivo compartido son casos especiales de sectores comunes cuyo uso y goce está limitado a los titulares de algunas Unidades Funcionales, por lo que ameritan un tratamiento diferenciado;

ATENDIDO, que por las características particulares de los Sectores Comunes de Uso Exclusivo Compartido, su superficie no puede ser atribuida en su totalidad a cada una de las Unidades Funcionales a las que sirve, ni tampoco prorrateada entre ellas, sin destruir la unidad del sector;

Por ello,

EL DIRECTOR NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

DISPONE:

PRIMERO. En los casos en que se establezca dentro de un condominio un sector común de uso exclusivo compartido entre varias de las Unidades Funcionales que no representan la totalidad de las mismas, se procede conforme lo dispuesto en la presente.

SEGUNDO. Los sectores comunes de uso exclusivo compartido se identifican con una designación compuesta de nueve (9) caracteres. Los dos primeros corresponden a las letras "u" y "ce" (UC), el tercer y cuarto carácter corresponden al bloque, el quinto y sexto carácter corresponden a la planta y los tres últimos al polígono correspondiente; para completar el número de caracteres asignados a cada campo se anteponen tantos ceros como sean necesarios.

TERCERO. En la representación gráfica el sector común de uso exclusivo compartido se identifica con la designación prevista en el punto anterior; asimismo, se identifican todas las unidades funcionales a las que sirve con exclusividad, conforme con el siguiente modelo:

$$\frac{UC - 00 - 01 - 003}{A - 2 \quad E - 2 \quad E - 3 \quad D - 3}$$

Cuando medien razones de nitidez, las Unidades Funcionales pueden ser listadas fuera del sector, indicando con una flecha a qué polígono corresponden.

CUARTO. La superficie del sector común de uso exclusivo compartido se coloca sólo en la representación gráfica del sector y en la planilla de sectores comunes de uso exclusivo compartido.

QUINTO. En la Planilla de Descripción de Unidades de Condominio del plano se incluye, dentro de cada una de las Unidades Funcionales a las que sirve, el sector común de uso exclusivo compartido con su designación y destino, pero en ningún caso se consigna la superficie correspondiente al mismo, conforme al siguiente modelo:

PLANILLA DE DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE CONDOMINIO

Unidad Funcional	SECTORES		
	Designación	Destino	Superficie (m ²)
A-1	SP-01-01-001	Apartamento	90.48 m ²
	SE-00-01-016	Parqueo	11.32 m ²
A-2	SP-01-02-001	Apartamento	96.69 m ²
	SE-00-01-017	Parqueo	11.32 m ²
	UC-00-01-007	Piscina	
A-3	SP-01-03-001	Apartamento	96.69 m ²
	SE-00-01-019	Parqueo	11.32 m ²
	UC-00-01-003	Piscina	
A-4	SP-01-04-001	Apartamento	96.69 m ²
	SE-00-01-021	Parqueo	10.97 m ²
B-1	SP-01-01-002	Apartamento	90.28 m ²
	SE-00-01-015	Parqueo	11.32 m ²
B-2	SP-01-02-002	Apartamento	96.54 m ²
	SE-00-01-013	Parqueo	10.90 m ²
	UC-00-01-003	Piscina	
B-3	SP-01-03-002	Apartamento	96.54 m ²
	SE-00-01-011	Parqueo	10.90 m ²
	UC-00-01-003	Piscina	
B-4	SP-01-04-002	Apartamento	96.54 m ²
	SE-00-01-010	Parqueo	10.90 m ²
C-1	SP-01-01-003	Apartamento	90.28 m ²
	SE-00-01-005	Parqueo	10.90 m ²



SEXTO. Cuando existe en el condominio algún sector común de uso exclusivo compartido, se agrega al plano, en la lámina de planillas, una Planilla de Sectores Comunes de Uso Compartido en la que se indica la designación del sector, su superficie y las Unidades Funcionales a las que sirve, conforme al siguiente modelo:

PLANILLA DE SECTORES DE USO EXCLUSIVO COMPARTIDO		
Designación	Superficie	Unidades Funcionales
UC-00-01-003	57.12 m ²	D-2 C-2 B-3 B-2 A-3 C-3
UC-00-01-007	57.12 m ²	A-2 E-2 E-3 D-3

SEPTIMO. A la planilla de superficies se agrega una sub-columna dentro de la columna de totales donde se indican la cantidad total de cada tipo de sector, y una fila correspondiente a los sectores comunes de uso exclusivo compartido conforme al siguiente modelo:

PLANILLA DE SUPERFICIES								
Tipo de sector	Totales		PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	PLANTA 4	PLANTA 5	
Sector Propio	128	6,220.61 m ²	2,108.54 m ²	1,370.69 m ²	1,370.69 m ²	1,370.69 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Sector Común	57	2,132.55 m ²	1,867.11 m ²	88.48 m ²	88.48 m ²	88.48 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Sector Común de Uso Exclusivo	2	100.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	100.00 m ²
Sector Común de Uso Exclusivo Compartido	2	114.24 m ²	114.24 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Superficie Inaccesible	0	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Superficie Superpuesta	0	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Superficie Sujeta a Limitaciones Administrativas	0	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Vacío	0	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Totales	189	8,567.40 m²	4,089.89 m²	1,459.17 m²	1,459.17 m²	1,459.17 m²	0.00 m²	100.00 m²

OCTAVO. El documento de aprobación de los trabajos consigna, por Unidad Funcional resultante, lo siguiente:

- Todos los sectores propios que la integran con su correspondiente identificación, nivel, bloque, destino y superficie.
- Todos los sectores comunes de uso exclusivo que la integran con su correspondiente identificación, nivel, bloque, destino y superficie.
- Todos los sectores comunes de uso exclusivo compartido vinculados a la Unidad Funcional con su correspondiente identificación, nivel, bloque y destino, sin indicarse en estos sectores la superficie.

NOVENO. Para los casos de División para la Constitución de Condominios previstos en la presente Disposición, se utiliza la versión 1.4 del MIMC que se obtiene de la página de la Jurisdicción Inmobiliaria: <http://www.ji.gov.do/Descargas-y-Herramientas/Herramientas-Mensuras>

DÉCIMO. Las especificaciones del uso y disfrute de los sectores comunes de uso exclusivo compartido, así como las modalidades para su administración y disposición deben estar establecidas en el Reglamento del Condominio.

UNDÉCIMO. La presente Disposición será publicada en todas las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales para conocimiento general y remitida a la Dirección Nacional de Registros de Títulos y a los Registros de Títulos para su conocimiento.

DADA por el Director Nacional de Mensuras Catastrales, hoy día primero (01) del mes de Julio del año dos mil once (2011), en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, años 167 de la Independencia y 148 de la Restauración.


SIMEON FAMILIA DE LOS SANTOS
Director Nacional de Mensuras Catastrales