



## **SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria de la República Dominicana



### **RECOMENDACIONES GENERALES PARA LOS TRABAJOS DE DIVISION PARA LA CONSTITUCION DE CONDOMINIOS**

Distrito Nacional, República Dominicana, Diciembre 2007  
Versión 1.3



## TABLA DE CONTENIDO

1. Introducción.	Pág. 3
2. Módulo de Ingreso de Mensuras para Condominios.	Pág. 3
3. Sugerencias para la Definición de Sectores.	Pág. 4
4. Los Planos.	Pág. 4



## 1. Introducción.

El presente documento tiene por fin dar una serie de recomendaciones para trabajar los casos de División para la Constitución de Condominios. Está basado en las causas habituales de observación que se han detectado en Mensuras Catastrales, al momento de la revisión de los trabajos presentados.

No se pretende en este caso, hacer un desarrollo conceptual y justificar las recomendaciones, simplemente, es una guía para que los profesionales externos puedan presentar sus trabajos de forma nítida y se disminuya sustancialmente las causas de observaciones.

En la abrumadora mayoría de los casos, se ha verificado que los profesionales utilizan herramientas informáticas para la confección de los planos (AutoCad y la plantilla provista por el Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria), por lo que casi todas las recomendaciones aquí contenidas se enfocarán en el adecuado uso de estas herramientas.

## 2. Módulo de Ingreso de Mensuras para Condominios.

El Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria ha desarrollado una plantilla en formato xls (archivo de Excel), denominada MIMC, que permite generar de forma automática las planillas exigidas en los planos de división para la constitución de condominios. Dicha plantilla, como su manual de uso, pueden encontrarse en la página Web de la Suprema Corte de Justicia o solicitarse en las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.

Se recomienda leer detalladamente el manual de uso, allí se dan las indicaciones necesarias y las precauciones a tener en su utilización.

Recuerde que la plantilla ha sido desarrollada para facilitarle el trabajo, pero no para reemplazarlo en su responsabilidad profesional, si bien ha sido sometida a diversas pruebas sin advertir inconvenientes, Usted, como profesional actuante, debe tomar los recaudos necesarios para verificar que las Unidades Funcionales están correctamente descritas. Cualquier error en los Certificados de Títulos producto de una descripción incorrecta en la planilla incorporada al plano, **NO PODRÁ SER SUBSANADO CON UN RECURSO POR ERROR MATERIAL**, en tal caso deberá hacer un plano de **MODIFICACIÓN DEL CONDOMINIO**.

Recuerde siempre que la corrección por error material sólo procede cuando **HAY UN ERROR MATERIAL COMETIDO POR ALGÚN ÓRGANO DE LA JURISDICCIÓN**, pero no cuando el error se ha producido fuera de la Jurisdicción.

El sometimiento del trabajo al control por parte de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y su posterior aprobación, no suponen una transferencia de responsabilidad profesional a la DRMC; ésta actúa como órgano de control y fiscalización técnica de los trabajos, y no legitima ni autentica el trabajo realizado, sólo lo califica técnicamente. Los defectos de que pudiera adolecer, tanto en su faz técnica como procedimental, deben ser subsanados por el profesional actuante, y no deben ser resueltos por la DRMC. El control y aprobación de los trabajos, como ejercicio de las facultades de policía calificando el acto, importa un acto administrativo por el cual se declaran a los documentos, formalmente aptos para servir de base a un Certificado de Título de propiedad;



la aprobación no mejora, ni legitima, ni autentica, ni bonifica los documentos.

En ningún caso, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales asume la responsabilidad técnico legal del acto, ya que ésta es personalísima e indelegable del profesional. Los errores en la documentación, generan un amplio espectro de posibilidades que van desde errores de transcripción de datos, hasta las omisiones o falsedades dolosas, punibles civil y penalmente; en todos los casos, el profesional actuante es el único responsable, ya que con su firma, asume la responsabilidad por el contenido de la documentación.

### 3. Sugerencias para la Definición de Sectores.

Los parqueos contiguos y que van a ser asignados a una misma Unidad Funcional, pueden describirse como un único sector. Por ejemplo dos parqueos contiguos pueden definirse como un sector único destinado a parqueo, en este caso la superficie del sector resulta de sumar las superficies de ambos parqueos; recuerde que de optar por esta alternativa, al describir la Unidad Funcional, se hará referencia a un solo sector de parqueo, sin aclarar que será para dos vehículos, aunque se indicará la superficie total. En el Reglamento de Administración del Consorcio se podrán hacer las regulaciones correspondientes y el número de vehículos que podrán parquearse en dicho sector.

Los parqueos también pueden definirse como UF independientes con lo que se obtendrá un Certificado de Título independiente para cada parqueo, de este modo los parqueos se pueden transferir y gravar de manera independiente, en algunos casos esta modalidad flexibiliza las operaciones inmobiliarias, posibilitando por ejemplo adquirir un apartamento con uno, dos o tres parqueos en función de las necesidades.

Al momento de determinar los destinos de los sectores, es recomendable amplitud y generalidad en los mismos. Un destino muy acotado condiciona el uso del sector en el Certificado de Título, y cualquier modificación que se pretenda en el futuro al respecto, implicará una modificación del régimen, lo que requerirá nuevos planos, un nuevo Reglamento y nuevos Certificados de Título. Si por el contrario, Usted utiliza un destino más amplio y genérico en los planos, el Certificado de Título se redactará en ese mismo sentido, y puede en el Reglamento especificar y acotar el destino; por ejemplo, si se le da como destino a un sector el de departamento, con ese destino se redactará el Certificado de Títulos, y en el Reglamento podrá especificar que sólo podrá utilizarse como vivienda familiar, si en un futuro, el consorcio aprueba que el departamento pueda ser utilizado como oficina, con sólo modificar la cláusula correspondiente del Reglamento será suficiente.

### 4. Los Planos.

El plano es una representación gráfica de los distintos sectores. Sólo en la planilla de integración de Unidades Funcionales es posible interpretar como se conforma cada Unidad Funcional, en la representación gráfica podrá ver cómo es y dónde se ubica cada sector que la compone.

Para la confección de los planos, el software mayoritariamente utilizado es el AutoCad en sus distintas versiones, por lo que en general las recomendaciones se harán en función de las funcionalidades y utilidades de este programa.



La primera recomendación, está totalmente relacionada con lo expresado anteriormente. Si bien AutoCad tiene años en desarrollo y uso, y es confiable, su utilización no transfiere ninguna responsabilidad a su fabricante y menos a las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, recuerde siempre que se trata de una herramienta que le facilita las tareas y que Usted, como profesional, se vale de ellas; en ningún caso AutoCad lo reemplaza, es Usted el único responsable de lo que firma. LA RESPONSABILIDAD DEL TRABAJO PROFESIONAL ES PERSONALISIMA E INDELEGABLE, Usted decide con que herramienta trabajar, y una vez seleccionada no supone que transfiera su responsabilidad a la herramienta; ésta facilita el trabajo, pero no se hace cargo del trabajo, ni Usted un subordinado de la herramienta, siempre será Usted quien maneje y dirija la herramienta. Recuerde siempre, una herramienta, aunque sea un software NO PIENSA, hace lo que Usted le ordena; el poder siempre está en Usted.

Al confeccionar los planos, tenga en cuenta las siguientes recomendaciones:

1. Los software de diseño gráfico no mejoran las mediciones reales, por más que lo configure para que le de medidas con diez decimales, la precisión nunca será mayor a la de las mediciones reales. No quiera sacar valores al milímetro de elementos gráficos que fueron incorporados con precisiones del centímetro o mayores.
2. No subestime el trabajo ni su documento principal (el plano), no deje en manos de un auxiliar el procesamiento de datos. Las ventajas de los software de diseño asistido por computadora no remplazan a los profesionales, son una ayuda invaluable, pero la responsabilidad siempre recae sobre la cabeza del profesional actuante.
3. Trabaje el dibujo crudo en "Model" a escala 1:1, así podrá obtener todas las magnitudes directamente.
4. Genere los planos en layouts independientes, uno por cada lámina o plancha, utilice las ventajas y utilidades de los viewports para ello.
5. Diseñe y llene la tarjeta en el "Model", recuerde que por cada lámina sólo cambian tres atributos de la misma: escala, número de lámina y referencia de la lámina (bloque y planta), estos datos los debe ingresar en el layout. Evite copiar la tarjeta en cada lámina, cualquier cambio que deba hacer en ella, deberá hacerlo en todas, si la tiene en el "Model", sólo deberá hacer un único cambio y automáticamente se hará en todas las láminas.
6. Trabaje con layers o capas para cada tipo de dato y atributo, eso le permitirá manejar espesores, escalas, visualización en los viewports y tener un control sobre la salida gráfica.
7. Recuerde que la salida gráfica es lo que va a presentar y ella debe ser armoniosa y sin interferencias que impidan su clara interpretación. Los espesores de las líneas permiten diferenciar y apreciar los sectores privativos del resto, es muy importante que éstos resalten, debe asignarle un espesor mayor, al menos tres veces del espesor de las líneas de muros y sectores comunes.
8. Tenga particular cuidado en los textos, evite que se superpongan entre sí o con líneas. Controle el tamaño de la fuente, considerando siempre que la salida gráfica es lo que prima. Recuerde que en el soporte físico (papel) no es posible hacer zoom.
9. Utilice polyline (poli línea) para los polígonos a los que se deba asignar una superficie.



10. Los polígonos de sectores deben ser cerrados, utilice la función “Snap” para evitar que los polígonos queden abiertos, recuerde que para el cálculo de superficies el software hace un análisis topológico y si el polígono no está cerrado el valor de área va a ser erróneo.
11. Aproveche las ventajas que le ofrece la vista previa antes de plotear o imprimir, allí podrá verificar si el dibujo es entendible y nítido; recuerde siempre que usted presenta un plano en soporte físico (papel) y ese es el documento que Usted firma, es el resultado de su trabajo y la forma en que lo documenta.
12. Inserte las planillas al final del trabajo de representación gráfica y recuerde que si hace un cambio en una de las planillas, deberá insertarlas a todas de nuevo, las planillas están vinculadas unas con otras.