



MENSURAS CATASTRALES

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

TIPO DE DOCUMENTO
RESOLUCIÓN

NO. DOCUMENTO
DNMC-R-2020-0031

FECHA
16/06/2020

NÚMERO DE EXPEDIENTE
6632019030707

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de junio del año dos mil veinte (2020), años 176 de la Independencia y 156 de la Restauración.

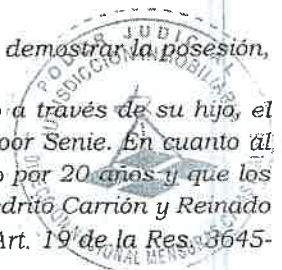
La **DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de 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 cuatro (02) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), por el **agrimensor José Manuel Corales Gómez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0498859-7, Códia No.9690, con domicilio profesional abierto en la calle Balbina de Peña, No.13, del sector Los Minas, Santo Domingo Este, República Dominicana.

En relación al oficio relativo al expediente técnico No.6632019030707, de fecha dos (02) del mes de marzo dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico No. 6632019030707 contentivo de solicitud de trabajos Deslinde, 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 dos (02) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), el cual fundamentó su decisión: *"Se mantiene el rechazo, en virtud de que el polígono presenta superposición total con el expediente 663201702252 (Parcela 400410875463), siendo dicha superposición Física Real. Se inspeccionaron ambos expedientes de manera conjunta, arrojando el Informe de Inspección de Campo de fecha 16/10/2019 lo siguiente:*

- Se verifica que entre la P. No. 663201702252-1-1 (400410875463) y la P. No. 6632017030707-1-1 se genera una superposición total de la una sobre la otra.
- Así mismo en campo se verifica que ambas parcelas temporales representan el mismo inmueble.
- En campo se verifica que está totalmente delimitada por paredes de block.
- Se verifica que hay una casa de una planta en estado de abandono total y llena de maleza.
- En campo ninguno de los agrimensores presentes ni el representante de los solicitantes pudieron demostrar la posesión, ya que las puertas de acceso estaban selladas totalmente con bloques y cemento.
- Respecto a las colindancias en campo se verifico: Al sur el Sr. Mercado Eduardo Melo, verificado a través de su hijo, el cual es el administrador del edificio que hay en dicha colindancia. Al Este el Sr. Juan Alberto Yapoor Senie. En cuanto al colindante norte estuvo presente el Sr. Franklin de Jesús Quiroz, quien expresó que ha sido vecino por 20 años y que los dueños del edificio que colinda al norte del inmueble en cuestión son los señores Luciano Carrión, Pedrito Carrión y Reinado Carrión. Por tales motivos se procede conforme a lo establecido en el Art. 5 de la Res. 1419-2013, Art. 19 de la Res. 3645-2016 y el Art. 105 de la Res. 628-2009".



Jord M. Corales
001-0498859-7
2-Julio-2020

VISTO: El expediente técnico No. 6632019030707 contentivo de Solicitud de Reconsideración, presentado por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en contra del oficio de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, a fin de que dicho órgano se retracte de su calificación inicial; el cual fundamentó su decisión en que: *"Se acoge la solicitud de reconsideración y se dispone que una reingresado el expediente técnico, el mismo debe cumplir con los lineamientos establecido en la normativa para ser calificado como aprobado"*. Posteriormente, dicho expediente fue reingresado y calificado de manera negativa, por lo que, las partes recurrentes hacen uso de interponer la presente acción jerarquía.

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 dos (02) del mes de marzo dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; en relación al rechazo sobre solicitud aprobación técnica de Deslinde.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), es decir, dentro de los quince (15) días calendario establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata; por lo que, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, procura la aprobación técnica de Deslinde practicado dentro del inmueble identificado como Parcela 180-B, DC 02, conforme a la solicitud y autorización dada el **agrimensor José Manuel Corales Gómez**, requerimiento que fue calificado de manera negativa, bajo el entendido de que la parcela resultante de los trabajos de Deslinde se superpone totalmente con la posicional 400410875463, la cual se encuentra técnicamente en nuestro Sistema Cartográfico, bajo el número de expediente 663201702252. En la actualidad, el órgano apoderado de la misma es el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *"Que el artículo 5 de la Resolución No.1419-2013, los párrafos se refieren a mensuras de Registro de Títulos emitido, el párrafo 4 se refiere a personas afectadas por superposición en proceso, que es este caso, por el hecho que la Posicional No.400410875463 aún no posee Certificado de Título y se encuentra bajo el Expediente No.0322018018699 en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, solicitamos la reconsideración de este rechazo mediante este Recurso Jerárquico con el objetivo de que el expediente de mensura 663201702252 sea devuelto de Registro de Títulos a la DRMC del Departamento Central para su envío al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y conocer nuestras objeciones a ese deslinde en virtud de que el señor Oscar Antonio Pereyra es el legítimo ocupante y propietario de este espacio físico, El artículo 19 de la Resolución No.3645-2016, si un proceso de mensura se determinare que existe superposición física real con una mensura aprobada por la DRMC territorialmente competente, el agrimensor deposita el expediente en la Dirección de Mensuras indicando la situación. Precisamente fue lo que hicimos en el más reciente depósito en fecha 14 de febrero del año 2020, ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, explicando claramente las violaciones a los Reglamentos de Mensuras en relación a los solicitantes del expediente 663201702252, nunca han tenido posesión de este terreno, citaron a los colindantes inexistentes que no corresponden a los reales propietarios limítrofes y el soporte legal del mismo es una Constancia Anotada que en su interior describe una ubicación que no corresponde a ese espacio físico, recibimos un segundo rechazo y a continuación estamos solicitando este Recurso Jerárquico, anexando documentación que prueban la posesión y el sustento legal de la propiedad de este inmueble. Que el artículo 105 de la Resolución No.628-2009, en el párrafo I de este artículo se refiere a superposición de mensuras de dos o más personas que se encuentran en conflictos en cuanto a su ubicación, describe que es estos casos se vincula los detalles de los documentos de derechos indicando cual es el actual ocupante de la parte superpuesta. En el párrafo 7 del Informe Técnico de este expediente y también en el informe adicional de fecha 26 de julio del 2019, explicamos claramente en que se sustentan jurídicamente ambos solicitantes de deslinde de este inmueble*

copiamos: Este espacio físico fue deslindando mediante el Expediente No.663201702252, amparado en una Constancia Anotada que en su interior describe un lugar diferente a este no ocupaba este inmueble y no es reconocido por los colindantes como propietario. En nuestras investigaciones acerca de los derechos jurídicos que sustentan el deslinde del expediente No.663201702252 (Parcela No.400410875463), este se ampara en la Constancia Anotada de 375.38 metros cuadrados a favor del señor Francisco Ceballos Gil, inscrita en el Registro de Títulos del DN en fecha 20 de junio del año 1986, bajo el Libro 824, Folio 220; en su interior la descripción de donde se ubica físicamente esta superficie, que es al Norte, Farallón, al Este P. No.180-B (Resto); al Sur Calle Respaldo 10 y al Oeste, P. No.180-B (Resto), el farallón y la calle 10, que se mencionan están ubicados a más de 170 metros al Noreste del lugar que nos compete, tal como lo describimos en el plano de ubicación anexo a este informe. Agregamos también que se citaron a los colindantes que no corresponden y estos tampoco reconocen a los señores Daniel Castro Rodríguez y Francisco Ceballos Gil como propietarios y ocupantes de este terreno. El señor Oscar Antonio Pereyra Rosario es el legítimo propietario de este espacio físico, y está amparado en el Contrato de Venta de Terreno con el Estado Dominicano de fecha 03 de octubre del año 2007 y soportado gráficamente en el plano catastral de junio de 1998, en donde claramente se describe la ubicación de esta venta, que está ubicada en la Av. Enrique Jiménez Moya No.18, específicamente a 14.80 metros al Norte de la esquina formada por la calle Batalla de El Memiso, ósea, el espacio físico objeto de este deslinde, agregamos que durante todo el proceso no hubo oposición, ni inconveniente, ya que el señor Oscar Antonio Pereyra Rosario es el ocupante. El párrafo III del artículo 105 de la Resolución No.628-2009, dice que en todos los casos de linderos en conflictos o en discusión corresponde al Juez o Tribunal territorialmente competente la resolución de este conflicto, y es precisamente lo que pretendemos, que vía esta Dirección de Mensuras nos remitan al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para conocer las irregularidades del Expediente No.663201702252 (400410875463). El párrafo 5 del documento de rechazo emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en fecha 29 de octubre del 2019, cuando dice: en campo ninguno de los agrimensores presentes, ni el representante de los solicitantes pudieron demostrar la posesión, ya que las puestas de acceso estaban selladas totalmente con bloques de cementos. Respondemos ese párrafo indicando que la Dra. Bonelly Hernández quien es la representante del solicitante de este deslinde (Sr. Oscar Antonio Pereyra) no estuvo presente durante la inspección, esta posee la administración y el acceso del inmueble en cuestión que en la actualidad es propietaria el señor Quianny Lei Jin, de nacionalidad china, cédula de identidad y electoral No.001-1774781-6, quien se ampara en Contrato de Venta de fecha 18 de junio del 2007, y es quien reconocen todos los vecinos como propietario del inmueble objeto del deslinde. El artículo 13, acápite a) de la Resolución No.355-2009, clara y específicamente dice que: para la ubicación de la porción a deslindar, el agrimensor se rige en primer lugar por la ocupación material del propietario, y en segundo lugar, por los linderos indicados en la Constancia Anotada. En los casos de inmuebles asignados por el Estado Dominicano, la ubicación resulta de los antecedentes de la asignación, en nuestro caso reiteramos que siempre hemos tenido la posesión (aunque el inmueble se observa abandono) y también el contrato de venta como el plano del vendedor (Bienes Nacionales), describen este espacio físico como la propiedad del señor Oscar Antonio Pereyra Rosario, no así, la Constancia Anotada que sustenta el Deslinde al no poseer la ocupación (se aprovechó que el inmueble no es regularmente vivitado por su propietario), los colindantes del deslinde no coinciden ninguno con los actuales propietarios con muchos años es sus inmuebles y la Constancia Anotada que lo sustenta describen un lugar a 170 metros al Noroeste del inmueble en cuestión (ver plano de ubicación anexo). Reconocemos que en la inspección hecha por la Dirección de Mensuras en fecha 03 de septiembre del 2019, a este inmueble no asistió la Dra. Bonelly Hernández quien es la representante del señor Oscar Antonio Pereyra, ni el actual propietario del inmueble el señor Quianny Lei Jin, de nacionalidad china, para que entre otros aspectos insistir en preguntarles a los vecinos a quien reconocen como propietario del inmueble en cuestión. Cuando entro en vigencia la Ley 108, algunos de sus considerandos fueron; que la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los ciudadanos son valores fundamentales que requieren de instrumentos adecuados y eficientes, que fortalezcan la capacidad de servicio de la administración de justicia y los principios. Por todo lo expresado, solicitados que sea reconsiderado el rechazo de nuestro expediente para aportarle más elementos que justifiquen la ocupación y posesión de este inmueble por el señor Oscar Antonio Pereyra y reiterarle a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales el envío del expediente 663201702252, al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional para solicitarle a esta la anulación de la posicional No.400410875463, debido a las violaciones al Reglamento General de Mensuras Catastrales".

CONSIDERANDO: Que tras análisis el expediente técnico, se puede observar que existe una superposición física entre la posicional 40041087546 y la parcela resultante 32019030707_1-1, según se visualiza en la cartografía y en las conclusiones del Informe de Inspección de Campo, de fecha 17 de octubre del año 2019.

CONSIDERANDO: Que en sus argumentos el profesional habilitado expone que sea reconsiderado el rechazo del expediente para aportar más elementos que justifiquen la ocupación y posesión de este inmueble por el señor Oscar

Antonio Pereyra, sin embargo, este órgano no está cuestionando esos elementos del inmueble supra indicado, toda vez, que es competencia del órgano jurisdiccional dilucidar esas incidencias.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo sentido, el profesional habilitado expone que el presente expediente sea aprobado y remitido al Tribunal Competente, sustentado en el artículo 5, párrafo 4 de la Resolución No.1419-2013, pero dicho articulado solo le es aplicable cuando el inmueble se encuentra amparado en un Certificado de Título, por lo que, en el caso de la especie no reúne tales condiciones.

CONSIDERANDO: Que bajo estas condiciones este órgano no puede acoger los trabajos técnicos que resultan de la operación de deslinde objeto de la rogación, en razón de que existe una superposición total entre los inmuebles.

CONSIDERANDO: A que resulta imperativo establecer que en las operaciones técnicas de mensuras, por lo que, el profesional habilitado, es quien tiene interés en la acción, y por ende es el competente para aportar al órgano técnico argumentos técnicos y demostrativo que contribuyan a modificar la calificación del acto administrativo objeto de la acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional entiende que los argumentos del profesional habilitado tienen aspectos de razonabilidad, sin embargo, el órgano técnico no puede aprobar los trabajos de deslinde bajo esas irregularidades catastrales del inmueble, toda vez, que las mismas deben ser dirimidas ante un tribunal.

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 Central; 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, 77 Párrafos I y II Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario; la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, la Resolución No.1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, la Resolución No.3645-2016, que aprueba el Reglamento sobre Soluciones de Mensuras Superpuestas, los artículos 206, 207, 208, 209, 210 y 211 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (Resolución No.628-2009).

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 **agrimensor José Manuel Corales Gómez**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6632019030707, de fecha dos (02) del mes de marzo dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; y en consecuencia: **mantiene** la calificación original emitida por el citado órgano técnico, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Se instruye a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central solicitar la devolución del **Expediente Técnico No. 663201702252**, al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de remitir el legajo de todas las documentaciones que integran el expediente al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente, por tener características litigiosas. (**Expediente Registral No.0322018018699**)

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. Rídomil Rojas Ferreyra
Director Nacional de Mensuras Catastrales
RRF/rdf

