



JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

TIPO DE DOCUMENTO
RESOLUCIÓN

NO. DOCUMENTO
DNMC-R-2020-0051

FECHA
30/09/2020

NÚMERO DE EXPEDIENTE
6622019069969

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), años 176 de la Independencia y 157 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, **Agrím. Ridomil Rojas Ferreyra**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), por el **agrimensor Carlos Manuel Martínez Leyba**, dominicano, mayor de edad, Codia No.25072, con domicilio profesional abierto en la calle Manzana C, No.24, Edificio F, Apto 5, Residencial Princesa Sarah, Urb. Dorado III, Villa Mella, Provincia Santo Domingo Norte, República Dominicana.

En relación al oficio relativo al expediente técnico No. 6622019069969, de fecha diez (10) del mes de septiembre dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte.

VISTO: El expediente técnico No. 6622019069969, contentivo de solicitud de trabajos de Deslinde, Subdivisión y Refundición, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, a través de su oficio de rechazo de diez (10) del mes de septiembre dos mil veinte (2020), el cual fundamentó su decisión: *"Se mantiene el rechazo de fecha 27 de julio del 2020, debido a que no fue notificado ni como ocupante ni colindante el Sr. Ramón Antonio Mota Reynoso, el cual mediante informe se indica que es ocupante de una de las porciones resultante de la subdivisión y a la vez es graficado en planos como colindante, por lo que no se ha cumplido con lo establecido en el Artículo 75 de la Resolución 628-2009, que establece que "En todos los actos de levantamiento parcelario, previo al comienzo de las operaciones de campo, el agrimensor debe comunicar a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los colindantes, propietarios y ocupantes del inmueble, la fecha y hora del inicio de las mismas"; En adición no fue anexado al expediente el Duplicado de la Constancia Anotada que acredita los derechos de la superficie presentada a favor de Nelson Emilio Núñez Hernández sobre la parcela No. 346 del D.C. 03. No fue anexado el plano individual de la Refundición y el informe técnico fue depositado de manera incompleta, por lo que el expediente no cuenta con las condiciones para su aprobación"*.

VISTO: El expediente técnico No. 6622019069969 contentivo de Solicitud de Reconsideración, presentado por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, en contra del oficio de fecha veintisiete (27) del mes de julio dos mil veinte (2020), 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, en atención a un error cometido por el Registro de Títulos respecto al área vigente del propietario"*. Posteriormente, el expediente reingresó y fue calificado de manera negativa, por lo que, las partes hacen uso de la presente acción en 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 fecha diez (10) del mes de septiembre dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; 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 catorce (14) del mes de septiembre 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 Norte, procura la aprobación técnica de Deslinde, Refundición y Subdivisión practicado dentro del inmueble identificado como Parcela 158, DC 03, Provincia La Vega, conforme a la solicitud y autorización dada al **agrimensor Carlos Manuel Martínez Leyba**, requerimiento que fue calificado de manera negativa, bajo el entendido de que no se notificó en calidad de colindante al Sr. Ramón Antonio Mota Reynoso, no adicionó la Constancia Anotada del Sr. Nelson Emilio Núñez Hernández, el plano individual de la refundición y el informe técnico fue depositado incompleto.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *"que este nuevo rechazo es en vista de que no se notificó en calidad de colindante al Sr. Ramón Antonio Mota Reynoso, incumpliendo con el Art. 75, no adicionar la Constancia Anotada del Sr. Nelson Emilio Núñez Hernández, no se anexo el plano de la refundición y que el informe técnico está incompleto. En cuanto a la notificación al colindante Sr. Ramón Antonio Mota Reynoso reiteró que lo descrito en el párrafo 6 de la página 3 del informe técnico y en los informes complementarios, pues no fue notificado por ser parte del proceso, toda vez, que es el adquirente de la resultante 5 de la subdivisión y que para sustentar esta afirmación se anexo la copia del acto de venta suscrito entre la Sra. Arelis Núñez. (Ver archivo ETPH0000848279 que generó en el sistema). En cuanto a no adicional la Constancia Anotada del Sr. Nelson Emilio Núñez Hernández claramente exprese que los derechos de este se encuentran amparados en una Constancia Anotada la cual está a nombre de él y su hermana la Sra. Arelis Núñez, debido a que las rebajas de las ventas que el señor Nelson realizara fueron hechas de manera automática por el Registro de Títulos de la Vega, sin que este depositara su documento como se hacía antes, la razón, por la cual no posee una constancia anotada bajo el nuevo formato y con los metros que actualmente posee, no obstante, en una nueva observación se nos solicitó depositar una certificación del estatus jurídico para avalar o justificar lo expresado. Por lo que se anexaron al sistema los archivos PDF que contienen el Duplicado de la Constancia Anotada que actualmente posee el Sr. Nelson Núñez y la Certificación del Estado Jurídico generándose bajo los números ETPH0000848276 y ETPH0000848297. Respecto al plano del individual de la refundición que no fue anexado entiendo que fue un error involuntario de ambas partes, pues al buscar el historial de las observaciones me percaté de que el mismo no fue cargado, sin embargo, en la última observación de fecha 04/09/2020, el revisor actuante no emitió ninguna observación haciendo referencia al mismo, ya que de haberla realizado se hubiese subsanado de inmediato. De igual forma, sucedió después de que el portal fue actualizado por la pandemia a los fines de modificar las fechas de vencimiento de las autorizaciones y expedientes, pues de he de recordar que al subir el expediente por primera vez el mismo solicita todos los archivos referentes al expediente, por lo que, al ser observado hubo por esta situación que enviar todos los archivos nuevamente".*

CONSIDERANDO: Que tras análisis el expediente técnico, se puede constatar, que el colindante Ramón Antonio Mota Reynoso no fue debidamente notificado, incumpliendo con lo establecido en el Art.75, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, y a su vez, el expediente se depositó incompleto, faltaba la Constancia Anotada correspondiente a los derechos de uno de los propietarios y el Plano Individual de la Refundición tampoco fue depositado.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo sentido, el profesional habilitado expone que no fue notificado el señor Ramón Antonio Mota Reynoso, porque es parte del proceso, toda vez, que es el adquirente de la resultante 5 de la subdivisión y para sustentar esta afirmación se anexo la copia del acto de venta suscrito entre la Sra. Arelis Núñez y Ramón Antonio Mota Reynoso, sin embargo, él mismo figura en el expediente técnico como colindante, no así como propietario.

CONSIDERANDO: Que cabe resaltar que la omisión de la notificación a un colindante es aplicable como excepción, apelando al Principio de Razonabilidad, bajo el escenario en el cual el propietario o adquirente del inmueble objeto de la rogación, también ostente la calidad de colindante por ser parte del expediente, sin embargo, en el caso de la especie las propietarios que solicitan la operación técnica son los señores Nelson Emilio Núñez Hernández y Arelis Núñez, por lo que, el señor Ramón Antonio Mota no figura en la instancia de solicitud de autorización.

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto, que el profesional habilitado deposita copia del contrato de venta donde el señor Ramón Antonio Mota Reynoso adquiere una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela 346, DC 03, de la Provincia La Vega, no menos cierto, es no existe manera de vincular dicho acto, la resultante 5.

CONSIDERANDO: Que de lo anterior se colige, establecer que el referido contrato de venta no ha sido ejecutado en el Registro de Títulos competente, que es el medio a través del cual se constituye y convalidan los derechos registrados, de conformidad con lo que establece el artículo 90 de la Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que en otro orden de ideas, hemos constatado que las observaciones han sido reiterativas, sin embargo, el profesional habilitado no aporta ningún elemento probatorio que de fe de haber subsanado las irregularidades que dieron lugar al rechazo del expediente técnico.

CONSIDERANDO: Que en virtud de las consideraciones expuestas, este órgano se encuentra imposibilitado de acoger la presente acción recursiva antes las irregularidades planteadas, en razón, de que no se cumple con las formalidades de publicidad consagradas en el Principio II de la Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario.

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 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 razonabilidad con relación a la Constancia Anotada del señor Nelson Emilio Núñez Hernández, sin embargo, no se obtemperó con la notificación del colindante, incumpliendo con lo dispuesto con las formalidades de publicidad establecidas en la normativa.

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 Norte; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

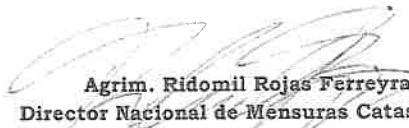
POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, los artículos 74, 75, 77 Párrafos I y II, 90, de la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario; la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, los artículos 30, 31, 75, 206, 207, 208, 209, 210 y 211 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 **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el **agrimensor Carlos Manuel Martínez Leyba**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6622019069969, de fecha diez (10) del mes de septiembre dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; y en consecuencia: **mantiene** la calificación original emitida por el citado órgano técnico, 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/rdl

