



MENSURAS CATASTRALES

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

TIPO DE DOCUMENTO	RESOLUCIÓN
NO. DOCUMENTO	DNMC-R-2022-0025
FECHA	17/06/2022
NÚMERO DE EXPEDIENTE	6632021039381

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), años 178 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, **Agrim. Ridomil Rojas Ferreyra**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Kelvin Santos Vásquez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral No. 223-0115068-0, **Frank Wilber Santos Vásquez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral No. 223-0048417-1, **Lic. José Manuel Del Orbe Ayala**, dominicano mayor de edad, cedula de identidad y electoral No. 001-1784309-4, y el **Agrim. Luis Manuel Santana Familia, Codia 36545**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cedula de identidad y electoral No. 011-0036148-2.

En relación al oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. **6632021039381**, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico No. 6632021039381, contentivo de solicitud de los trabajos de Actualización de Mensura, 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 catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), el cual fundamentó su decisión en que *“1) En el presente expediente el profesional habilitado está presentando la actualización de mensuras de la parcela Núm. 199-A-003-315, del DC. 32, en el cual se observa que la porción resultante se ubica aproximada mente a 143 m con respecto a la ubicación cartográfica de la Parcela de Núm. 199-A-003-315, del DC. 32. Situación ésta que le fue notificada al profesional habilitado, para que aportara los elementos utilizados para determinar la ubicación de la misma, además le fue notificado que la porción presentada se superpone totalmente con la porción resultante del deslinde presentado bajo el número de expediente 6632021060540. Producto de lo planteado el expediente fue inspeccionado resultando que los elementos técnicos planteado por el profesional habilitado para determinar la correcta ubicación de la porción presentada no son suficientes, pese a las carencias de pruebas materiales constatada en campo. En cuanto a la superposición indicada se determinó que los expedientes se superponen físicamente, puesto que ambos están presentando la misma porción, siendo esta ocupada por el reclamante del expediente 6632021060540. Considerando lo planteado anteriormente se procede a rechazar el expediente para que las partes inicien el proceso Litigioso por ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, de acuerdo a lo establecido en el Art. 29 de la Ley 108-05 y art. 105 del Reglamento General de Mensuras Catastrales.*

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 catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; en relación al rechazo de solicitud de reconsideración sobre los trabajos de Actualización de Mensura.

CONSIDERANDO: Que en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha **catorce (14 del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022))**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022)**, es decir, dentro del plazo de los 15 días 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 Central, procura la aprobación técnica de los trabajos de Actualización de Mensura, practicado dentro del inmueble identificado como Parcela No. 199-A-003-315, DC. 32, del Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, solicitud y autorización dada al **Agrim. Luis Manuel Santana Familia, Codia 36545**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de que el inmueble a deslindar se superpone totalmente con la porción resultante del deslinde presentado bajo el número del expediente 6632021060540.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“Que en la inspección realizada y la calificación otorgada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, no fueron verificados todos los elementos que permiten ubicar y definir la posición física y catastral del inmueble objeto de los trabajos de actualización de mensuras, conforme lo establecido en el reglamento y el motivo de la solicitud de inspección.”*

CONSIDERANDO: Que tras el análisis del expediente técnico se puede constatar que, el inmueble resultante de los trabajos de actualización de mensuras, se encuentra totalmente superpuesta con la parcela resultante del expediente de número 6632021060540.

CONSIDERANDO: Que de lo anterior se desprende, que el expediente citado, se está presentando a favor del señor Elvin Ramírez Peña, y que este a su vez, compareció el día de la inspección, declarando tener la posesión del inmueble.

CONSIDERANDO: Que de acuerdo a sus argumentos el profesional habilitado indica que, el informe de inspección de fecha 12 de enero del 2022 carece de objetividad, en razón de que lo establecido en el mismo no se corresponde con la realidad del descenso, sin embargo, entre las conclusiones de dicha inspección respecto a la ubicación de la parcela, se expresa que, los elementos presentados por el agrimensor no son suficientes para comprobar su tesis.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el informe de inspección de fecha 12 de enero del 2022, no arrojó resultados concluyentes respecto de los argumentos planteados por las partes, en cuanto a la correcta ubicación de la Parcela No. 199-A-003-315, por vía de consecuencia, se hizo necesario que esta Dirección Nacional se trasladara al terreno, a los fines de esclarecer los elementos técnicos respecto del caso.

CONSIDERANDO: Que en fecha 16 de mayo del año 2022, esta Dirección Nacional, se trasladó al inmueble objeto del presente recurso, donde se realizaron los levantamientos correspondientes al perímetro del polígono, así como también, se levantaron elementos técnicos que sustentan la ubicación de la Parcela No. 199-A-003-315 del D.C. No. 32 del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, en los trabajos de verificación realizados, se requirió la comparecencia del señor Elvin Ramírez Peña, en virtud a la oposición presentada los trabajos objeto de esta rogación, quien se presentó acompañado de la agrimensora Almarelis Encarnación Mesa.

CONSIDERANDO: Que, en el referido proceso, fueron levantadas todas las informaciones correspondientes a la delimitación física de las posesiones circundantes a la parcela objeto del presente recurso, tomando como referencia límites divisorios, ejes de calles, y límites referenciales, identificados por los agrimensores de ambas partes, dicho esto, utilizamos los datos antes mencionados para la valoración del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que asimismo, en el proceso de evaluación del caso, realizamos el estudio de antecedente de todos los procesos de deslinde existentes en el entorno del terreno objeto del análisis, entre los cuales se encuentran las Parcelas Nos. 215-H-1, 215-H-11, 215-H-12, 215-H-13, 215-H-15 hasta 215-H-24, estas resultantes de procesos de modificaciones parcelarias bajo el amparo de la Ley 1542-47 de Registro de Tierras. En tal sentido, verificamos las Parcelas Posicionales Nos. 401472936825, 401472945027, 401472945266, 401472945467 (resultado de procesos de deslinde en el ámbito de la Parcela No. 199-A del D.C. 32), 401472942700, 401472942932 (Modificaciones de las parcelas Nos. 215-H-58 y 215-H-57).

CONSIDERANDO: Que del párrafo anterior se colige, que las referidas parcelas, conforme a los planos catastrales consultados, definen los límites físicos y catastrales de las Parcelas No. 215 y 199 del D.C. 32.

CONSIDERANDO: Que luego de realizar las mediciones pertinentes a todos los elementos físicos, entorno catastral, límites de hechos, calles, entre otros elementos, en conjunción con los trabajos presentados en ambos expedientes, y adicionando la recomputación de las Parcelas Nos. 199-A-003-315, 199-A-003-316 y 199-A-003-317 del D.C. 32, del procesamiento de toda la data antes indicada, constatamos lo siguiente:

- **De la ubicación Catastral de la Parcela No. 199-A-003-315 del D.C. 32.**

Para definir la correcta ubicación de la Parcela No. 199-A-003-315, procedimos con el análisis de los planos catastrales, tanto de los individuales (incluyendo las parcelas 199-A-003-316 y 199-A-003-317), como el plano general que contiene los tres inmuebles, esto debido a que resultaron de un mismo proceso técnico.

En adición a los elementos técnicos antes mencionados, ponderamos, los hechos posesorios del predio objeto de la mensura, por lo que, partimos de las dos posturas planteadas por ambas partes, es decir, la accionante y la interviniente del presente expediente.

De todo lo anteriormente plasmado, se obtuvieron las siguientes tesis:

- a) Ubicación a partir de los datos geométricos establecidos en planos.**

De las informaciones contenidas en planos generales e individuales, se colige que la Parcela No. 199-A-003-315, se encuentra a una distancia 140 metros al Norte de la ubicación definida en el expediente. Considerando que, en el plano general se identifican coordenadas relativas, 0.00 Norte y 1,358.38 Este, correspondiente a la E-2; 0.00 Este y 73.62 Norte de la E-20; 764.68 Norte y 55.95 Este, de la E-34; y 831.57 Norte y 48.88 Este de la E-36, todas de la Parcela 199-A del D.C 32.

Es importante indicar que, el plano individual de la Parcela 199-A-003-315 establece que las estaciones de la misma guardan relación con su parcela madre, siendo la E-5 de la referida parcela igual a la E-36 de la Parcela 199-A. Por tanto, esta información fue utilizada como base para referenciar el inmueble a su parcela de origen.

La ubicación catastral resultado de este procedimiento, en referencia a los hechos materiales, posesorios, y de significación económica con la ubicación geográfica, arroja como resultado que no existe coherencia alguna entre estos elementos. Por tanto, el terreno sobre el que se ubica la Parcela 199-A-003-315, según estos datos, están conformadas por tres predios distintos, entre los que se encuentra las Parcelas 215-H-59, 215-H-60 y 215-H-61 del D.C. 32, siendo estas últimas coherentes con sus límites físicos y catastrales, así como, con los derechos registrados en sus respectivos Certificados de Títulos.

b) Del análisis de los hechos posesorios de las Parcelas 199-A-315, 199-A-316, 199-A-317.

Para este análisis, partimos de la ocupación material conformada por el predio presentado y ocupado por el señor Elvin Ramírez Peña, conjuntamente con la posesión del señor Vladimir Cortina Figueredo, quién es titular registral de la parcela que colinda al Sur del inmueble.

Al definir un mosaico catastral, que incluye las Parcelas 199-A-315, 199-A-316, 199-A-317 y las parcelas que son el resultado de trabajos de deslinde y subdivisión dentro del ámbito de la Parcela 215-H, las cuales son colindantes en el límite Oeste, obtenemos que, al hacer coincidir el límite Norte de la E-7 correspondiente a la parcela resultante 6632021039381 _1_1 con la E-1 Parcela No. 199-A-315, y E-10 de la parcela resultante con la E-2 de su parcela de origen, esto implica, una rotación en sentido horario de 16 grados 15 minutos y 13 segundos.

Como resultado de este procedimiento, se genera coherencia con todas las parcelas colindantes, tanto las parcelas que tienen su origen bajo el amparo de la Ley 1542-47 como de las nativas georreferenciadas con la Ley 108-05.

Es importante destacar, que esta ubicación no es consistente o compatible con las coordenadas, orientación (rumbos), respecto de los datos geométricos establecidos en los planos catastrales de las Parcelas 199-A-315, 199-A-316, 199-A-317 todas del D.C. 32.

CONSIDERANDO: Que en virtud de que existen dos tesis, bajo la cual, se sustenta la ubicación geográfica distintas de la Parcela No. **199-A-315** y, por consiguiente, la de las Parcelas Nos. **199-A-316 y 199-A-317 del D.C. 32.**

CONSIDERANDO: Que, durante la verificación en campo, fue confirmada la posesión del señor Vladimir Cortina Figueredo dentro de la Parcela No. 199-A-316, conforme lo expuesto por el interviniente Elvin Ramírez y un nacional haitiano que custodia la propiedad ubicada al frente del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, de las dos alternativas de ubicación, resulta la más consistente, la que ubica la Parcela 199-A-315 del D.C 32, conforme a los hechos posesorios de las Parcelas 199-A-315, 199-A-316, 199-A-317, debido a que, pese a la discrepancia de las coordenadas establecidas en los planos catastrales, las magnitudes de error contenidas en los datos geométricos, lo que supera las tolerancias de precisión a la fecha de la aprobación de las respectivas parcelas. Por lo que, la posesión del señor Elvin Ramírez Peña, se encuentra sobre la Parcela No. 199-A-315 del D.C 32.

CONSIDERANDO: Que de la formulación y estructuración del expediente No. 6632021039381, a pesar de lo establecido en la presente resolución, en cuanto a la ubicación de la Parcela 199-A-315 del D.C. 32, en el contenido del mismo y conforme los argumentos presentados en esta acción en jerarquía, no se aportan elementos que refuten la calificación original del expediente técnico.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es preciso establecer, que el estudio de antecedente y títulos, es responsabilidad del Profesional habilitada al momento de presentar el expediente, no así, de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, en adición a esto, esta última cuenta con el mecanismo de Inspección para comprobar los trabajos técnico presentados, no así para construir las tesis que componen el mismo.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto que, la ubicación del inmueble en cuestión está, se enmarca en una de las dos tesis precedentemente indicadas, no menos cierto es que, el perfil del conflicto existente en el mismo, concierne a un conflicto de derecho más que a un conflicto técnico catastral.

CONSIDERANDO: Que el artículo 29 de la Ley 108-05 reza de la siguiente manera: *“Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las litis sobre derechos registrados siguiendo las disposiciones procesales contenidas en la presente ley y sus reglamentos. Las acciones deben iniciarse por ante el tribunal de jurisdicción original territorialmente competente.”*

CONSIDERANDO: A que resulta imperativo establecer que, en las operaciones técnicas de mensuras es quien tiene el interés, 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 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 Central; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, los artículos 29, 74, 75, 77 Párrafos I y II, 105, 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 y los artículos 251, 252, 253, 254, 255, 256, 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 **Agrim. Luis Manuel Santana Familia, Codia 36545**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6632021039381, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintidos (2022), 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 Unidad de Cartografía, que se coloque una nota en el Sistema Cartográfico sobre las Parcelas Nos. 199-A-315, 199-A-316 y 199-A-317 del D.C. 32, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, indicando la tesis ponderada en esta acción en jerarquía, el cual debe establecer lo siguiente: *“ La discrepancia de las coordenadas establecidas en los planos catastrales, las magnitudes de error contenidas en los datos geométricos, supera las tolerancias de precisión a la fecha de la aprobación de las respectivas parcelas”*.

CUARTO: Una vez la parte recurrente haya tomado conocimiento de la decisión de este Recurso Jerárquico, queda abierto el derecho a interponer el Recurso Jurisdiccional.

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/wf