



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2023-0078

FECHA

13/11/2023

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632023027443

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 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. Rídomil Rojas Ferreyra**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por el **Agrim. Elisaul Reyes Leger, Codia 31383**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No. 223-0080403-0, con domicilio profesional abierto en la Avenida Enrique Jimenez Moya, esquina Calle Interior C, Edif. T-5, local 2-T, sector La Feria, Distrito Nacional.

En relación al oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. **6632023027443**, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico No. **6632023027443**, contentivo de solicitud de los trabajos de Mensura para 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 veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *“Se rechaza el presente expediente, debido a la falta de calidad de los sucesores, en razón, de que un tribunal competente no los ha reconocido como herederos del finado y por ende no existe la documentación que le acredite la calidad para transferir el inmueble objeto de la mensura. Esto, amparado en el Principio de Legitimidad, Principio de Legalidad y el artículo 57 de la Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario; Cabe destacar que el profesional presenta las operaciones de deslinde y determinación de herederos, por tanto, consta que los vendedores no se han determinado”*.

VISTO: El expediente técnico Núm. **6632023027443**, contentivo de solicitud de reconsideración de los trabajos de Mensura para Deslinde, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a través de su oficio de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *“Que tras el análisis el expediente fue rechazado en virtud a la falta de calidad de los sucesores, en razón, de que el Tribunal competente no los ha reconocido como herederos del finado y no se encuentran depositadas las documentaciones que sustenten la calidad para transferir el inmueble que es objeto de la mensura; Que el profesional habilitado expone que el Tribunal de Jurisdicción Original tiene competencia para*

conocer la Determinación de Herederos, por lo que, dicho expediente debe ser ponderado por dicho órgano y que el Departamento de Revisión está calificado para evaluar los trabajos técnicos de mensura; Que después de analizar lo expuesto por el profesional habilitado en la presente acción recursiva, en la cual expresa que los vendedores han realizado su determinación de herederos, pero para los mismos poder enajenar, deben primero tener la calidad determinada, tomando en cuenta que el documento de derecho que sustenta el deslinde presentado es el acto de venta y conforme a lo indicado anteriormente nos encontramos imposibilitado de dar fiel cumplimiento a los Principios de Legalidad y Legitimidad establecido en la Ley 108-05”.

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 veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en relación al rechazo de los trabajos de Mensura para Deslinde.

CONSIDERANDO: Que en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha **veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha, en fecha **doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023)**, 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 Mensura para Deslinde, practicado dentro del ámbito de la Parcela 5-A-51, del Distrito Catastral No. 04, del Distrito Nacional, solicitud y autorización dada al **Agrim. Elisaul Reyes Leger, Codia 31383**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de que no ha sido determinada la calidad jurídica de los vendedores.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“A que corresponde a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, la aprobación de los trabajos técnicos presentados por el Agrimensor autorizado, para luego enviar el expediente a la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer de los procesos de Determinación de Herederos, Particion y Transferencia; En caso de que el Tribunal asignado en la Jurisdicción Inmobiliaria aprobara la instancia de la Determinación de Herederos, Particion y Transferencia, luego de la evaluación de los documentos, ordenara su ejecución al Registrador de Título correspondiente para su ejecución. En caso de rechazo, ordenara la revocación de los trabajos aprobados y el desglose de los documentos”.*

CONSIDERANDO: Que del análisis técnico del expediente se constata que la calidad jurídica de los vendedores, es decir, los sucesores del finado **TIAO-SHUI-LO**, no están determinados, por no haberse aportado el documento jurídico que avale el acto traslativo de derecho.

CONSIDERANDO: Que de acuerdo a las pruebas aportadas por el profesional habilitado en el curso del expediente técnico, se encuentra el Acto Núm. 73, de fecha 22/11/2021, contentivo de Acto de Notoriedad para fines de Determinación de Herederos, en el cual se ha podido evidenciar que el señor **Tiao-Shui Lo**, falleció en fecha siete (07) de septiembre del año dos mil quince (2015), que el mismo contrajo matrimonio en fecha 16 de mayo del año 1965 con la señora **Shen Shu-Hui Lo**, manteniéndose casados hasta el fallecimiento del señor **Tiao-Shui Lo**, y procreando 2 hijos quienes responden por nombres: **Ying-Feng Lo y Yin-Chia Lo**.

CONSIDERANDO: Que asimismo consta en el expediente un contrato de venta, celebrado en fecha 26 de abril del año 2022, donde los señores **Shen Shu-Hui Lo (Lo, Shen Shu-Hui)**, **Yin-Chia Lo (Lo, Yin-Chia)**, ambos debidamente representados, mediante poder notarial por **Jui Heng Lu**, venden a la **sociedad comercial V. Eterna Group, S.R.L.**, debidamente representada por su gerente **Chu-Lin Lee Lin**, el inmueble dentro del ámbito de la Parcela No. 5-A-51, del Distrito Catastral Núm. 04, del Distrito Nacional, con una superficie de 1.828,68 m², derecho de propiedad amparado en la constancia anotada Núm. 0100343406.

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto que, la causa que otorga la potestad para disponer del inmueble no ha sido debidamente depurada, en virtud de que los derechos figuran registrados en favor del finado **Tiao-Shui Lo**, no menos cierto es que, el Acto de Notoriedad concomitantemente con el Acto de Transferencia (Contrato de Compra-Venta de inmueble) constituyen elementos vinculantes entre el solicitante y el titular del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que según lo establecido en el artículo 10 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, son los Tribunales de Tierras que tienen la competencia para conocer de todas las acciones relativas y vinculantes a inmuebles registrados.

CONSIDERANDO: Que siendo la operación del deslinde un proceso contradictorio, de naturaleza jurisdiccional, y en el caso de la especie, conforme a la solicitud del profesional habilitado debe ser apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, siempre que el mismo cumpla con los requisitos técnicos establecidos en la norma catastral.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden de ideas, y conforme a los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana, relativos a las Garantías de los Derechos Fundamentales, Principios de Legalidad y Legitimidad de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, y Principios de Racionalidad, Eficacia, Proporcionalidad, Facilitación, Celeridad y Debido Proceso de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, los cuales favorecen la consolidación del proceso técnico de Deslinde cuya atribución es competencia de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, siendo la depuración de la causa del derecho en lo relativo a la legalidad y legitimidad de la documentación, una valoración de carácter jurisdiccional.

CONSIDERANDO: Que por lo anteriormente citado y luego de ser valorados los aspectos técnicos relativos al expediente, cumpliendo así con los requisitos normativos, y por vía de consecuencia, queda establecido que la calidad del solicitante deberá ser ponderada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original.

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 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 **Acoger** en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia **Revoca** 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 los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana, el Principio II, los artículos 10, 57, 74, 75, 77 Párrafos I y II, de la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario; artículo 3 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y los artículos 30, 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 **ACOGE** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el Agrim. Elisaul Reyes Leger, Codia 31383, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6632023027443, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central y en consecuencia **REVOCA** la calificación original emitida por la Dirección Regional, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Se instruye al profesional habilitado que al reingreso del expediente, el mismo debe cumplir con todos los lineamientos establecidos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales para ser calificado como **Aprobado**.

CUARTO: Se instruye a que el oficio de Aprobación, contenga todas las especificaciones claras y precisas concernientes a la determinación de la calidad del solicitante, a fin de poner al órgano jurisdiccional en condiciones al momento de conocerse el referido expediente.

QUINTO: Se le otorga al profesional habilitado, **un plazo no mayor de 60 días calendarios**, previa notificación del presente recurso a todos los involucrados a los fines de someter el reingreso del expediente técnico ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central. Vencido dicho plazo, sin que el profesional haya obtemperado, se producirá la caducidad de la acción recursiva de pleno derecho, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite, conforme lo estipulado en el artículo 20, párrafo III de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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/lp