



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2024-0027

FECHA

24/07/2024

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632023028792

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 160 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 tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por el **Agrim. Iván A. Vásquez Corletto, Codia 5548**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0000518-0, domicilio en la calle Fernando Valerio, No. 2, Residencial Bohio II, Apto 3H, La Julia 13, Distrito Nacional.

En relación al oficio de rechazo de reconsideración, relativo al expediente técnico No. **6632023028792**, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico No. 6632023028792, contentivo de solicitud de los trabajos de Actualización de Mensuras, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a través de su oficio de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentando su decisión en lo siguiente: *"Visto el acto de venta de fecha 15/02/2016, mediante se sustentaban los derechos que dieron origen a la designación posicional bajo la cual se solicita Nueva Mensura, dicha extensión es de 2096m²; Visto los planos y resto de los documentos que se presentaron bajo el expediente 663201411781, mediante la cual se aprobaron los trabajos que dieron origen a la posicional 403430834636, dicha superficie que allí se indica es de 2096m². Tomando en cuenta los planos aprobados, publicitados y Titulados que dieron origen a la posicional bajo la cual se solicita Nueva Mensura. A los fines de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 31, Párrafo III, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, se rechaza el presente expediente, razón de que el mismo ha agotado la cantidad de reingresos dentro de lo establecido de la presente resolución"*

VISTO: El expediente técnico No. 6632023028792, contentivo de solicitud de reconsideración de los trabajos de Actualización de Mensuras, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a través de su oficio de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentando su decisión de la manera siguiente: *" Que tras análisis del expediente se pudo constatar que el expediente fue rechazado en virtud de que los planos y resto de los documentos que se presentaron bajo el expediente 663201411781, mediante la cual se aprobaron los trabajos que dieron origen a la posicional 403430834636, dicha*

superficie que allí se indica es de 2093m²; Que el exceso de área de 248.01m², el cual está siendo presentado se encuentra dentro de los límites de la Parcela 308-A, de la cual existe registro”.

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 veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en relación al oficio de rechazo en solicitud de reconsideración sobre los trabajos de Actualización de Mensuras.

CONSIDERANDO: Que en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha **veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024)**, es decir, dentro del plazo de los 15 días hábiles 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 Mensuras, practicados dentro del ámbito de la **Parcela Posicional No. 403430834636**, del municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, solicitud y autorización dada al **Agrim. Iván A. Vásquez Corletto, Codia 5548**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de que el expediente excede la cantidad de reingresos permitidos y no procede el exceso de área que presenta.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“En relación al acto de venta de fecha 15/02/2016 mediante el cual se sustentaban los derechos que dieron origen a la designación posicional 403430834636 y a la cual se solicita Nueva Mensura, dicha extensión es de 2.096. M², ha sido mal interpretado el contenido del mismo ya que, al momento de solicitarse los trabajos de Deslinde del que resultara la Parcela 403430834636, no fueron basados en ese acto de venta, si no en la constancia anotada matrícula 30000048497, que arrastraba el comentado error de transcripción de la venta; El área en exceso presentada en el plano de la Nueva Mensura, es parte del exceso dejado de titular los 810.00M² omitidos; Entiendo oportuno expresarle, que ya habiendo sido cancelada la constancia anotada en que se sustentara el derecho de propiedad a deslindar y del que resultara la Parcela 403430834636, es imposible que el Registro de Títulos pueda enmendar por sí mismo el error deslizado en la transcripción de la venta comentada, esa imposibilidad obliga que sea el Tribunal de Tierras antes señalado, que lo valore mediante la aprobación que reciba de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, ya que de lo contrario esos 248.01M² en exceso, quedarían en un limbo jurídico a pesar de estar en posesión material del solicitante de los trabajos de Nueva Mensura, con lo que se procura su titularidad; En el considerando siete (7), trata del exceso de los 248.01M² que se encuentra dentro de los límites de la Parcela 308-A del cual existe registro. Ese sobrante se registró como parte de la venta anotada en la hoja 008, pero anulado por error en la inscripción de la segunda venta; En el considerando ocho (8) expresa, que el expediente 663201411781 que dio origen a la Posicional 403430834636, fue sustentada bajo el Acto de Venta de fecha 15/02/2016 indicando como superficie los 2.096.00M², si el número de expediente que revela que fuera expedido en el año 2014, como se puede sustentar en un acto de venta del año 2016. El contenido de ese considerando y de otros, demuestra una confusión reinante en la valoración del expediente surgido a raíz de la solicitud de Nueva Mensura de los terrenos correspondientes a la Parcela 403430834636; Que mejor argumento que el demostrado, que el plano presentado de la resultante Parcela 403430834636 no se corresponde con la realidad física encontrada al momento de ser medido el terreno para deslinde del derecho de propiedad sobre el terreno y la posterior medición hecha por el Agrim. Luis Vargas, ya que ambas mediciones se hicieran sobre las mismas verjas que denotan la posesión material de los explicados terrenos”.*

CONSIDERANDO: Que el Reglamento General de Mensuras Catastrales establece que, en caso de incongruencia entre lo consignado en la información cartográfica y los límites materializados en el terreno, tienen preferencia los límites originalmente materializados en el terreno sobre el inmueble, y los elementos que lo definen frente a la representación cartográfica. Indica también que, en el caso de errores o deficiencias detectadas y reconocidas en el plano, la forma y dimensiones pueden cambiar siempre que se mantengan inalterables los límites y sus colindancias en el terreno.

CONSIDERANDO: Que, tras el análisis técnico del expediente, se constata que como resultado de los trabajos de Nueva Mensura la parcela resultante presenta un exceso de área en relación a la superficie en derecho registrada, y que este excedente corresponde al cambio en la configuración geométrica del polígono. Asimismo, se pudo constatar que los límites del inmueble que se visualizan en la imagen satelital son congruentes con la parcela resultante de los nuevos trabajos de mensura realizados.

CONSIDERANDO: Que conforme al principio del tracto sucesivo del inmueble, pudimos identificar que ciertamente existe una incongruencia de superficie, entre lo que se pretende actualizar y lo que se encuentra publicitado por ante el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que en consonancia a lo anterior validamos el argumento planteado por el profesional habilitado en la presente acción en jerarquía, en cuanto al contenido del contrato de venta de fecha 17 de abril de 1989, el cual establece con exactitud que lo señores Víctor Matos Aquino y Georgina Guzman de Matos, venden, ceden y traspasan al señor Lic. Porfirio Cruz una porción de terreno, con una extensión superficial de 2,906 (dos mil novecientos seis) metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 308-A, del Distrito Catastral No. 32, del Distrito Nacional, Sección Andres Boca Chica.

CONSIDERANDO: Que el Agrimensor justifica el exceso de superficie presentada, basándose en un error de transcripción en la misma, que fue consignada en el acto de transferencia que dio origen a los derechos, situación que pudo ser comprobada al realizar el estudio de antecedentes y títulos, y, conforme a los documentos aportados en esta rogación.

CONSIDERANDO: Que por todo lo anteriormente descrito y, en consecuencia, al comprobarse la no subsistencia del estado parcelario del inmueble, el solicitante realizó el procedimiento aplicable para representar de manera fidedigna la realidad del terreno, por tanto, debido a la fecha de autorización, en el caso que nos ocupa, el profesional habilitado hace uso de la figura de Nueva Mensura para la presentación de las variaciones detectadas.

CONSIDERANDO: Que el Reglamento General de Mensuras Catastrales en su artículo 145, párrafo I, establece que, en caso de que el estado parcelario del inmueble no subsista dentro de las tolerancias definidas, el agrimensor autorizado debe justificar técnica y jurídicamente estas diferencias en un informe técnico por escrito. En caso de ser aprobada, si la actualización de mensura puede afectar derechos de terceros, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe remitirla al Tribunal de Jurisdicción Original competente para que evalúe los aspectos de derecho, situación que ha quedado evidenciada en el estudio de esta rogación.

CONSIDERANDO: Que amparados en el principio de legitimidad, el cual establece que el derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos, se hace necesario instruir a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, a que una vez reingresado y calificado el expediente técnico, se proceda a la remisión al órgano correspondiente.

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 el Principio II, los artículos 74, 75, 77 Párrafos I y II, 57, de la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario; Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de

Procedimiento Administrativo, artículos 30, literal I, 72, párrafos I y II, 145, párrafo I, 231, 232, 233, 234, 235, 236, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, Resolución Núm. 789-2022, artículo 31 y 32 del Reglamento General de Registro de Títulos, Resolución Núm. 788-2022, y artículo 25 de la Disposición Técnica No. DNMC-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Técnicas.

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. Iván A. Vásquez Corletto, Codia 5548**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6632023028792, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), 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 ordena a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, calificar el presente expediente como **Aprobado**, una vez reúna las condiciones de forma y fondo, para la referida calificación.

CUARTO: Se le otorga al profesional habilitado, un plazo no mayor de 60 días calendarios, previa notificación del presente recurso, para someter el reingreso del expediente técnico ante la Dirección Regional Competente. 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