

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2024-0053

FECHA

16/10/2024

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6642023110079

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 octubre 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 diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la sociedad **Hauss Living Dominicana, S.R.L.**, representada por la señora **Hylem Chahin Polanco**, quien a su vez se hacen representar por la **Licda. Vianmarie Santana Polanco**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 001-1863447-6, con estudio profesional abierto en la oficina Saco Estudio Legal, S.R.L., ubicado en la calle Max Henriquez Ureña, No. 84, Office Place, suite 303B, sector Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En relación al oficio de rechazo relativo al expediente técnico núm. **6642023110079**, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este.

VISTO: El expediente técnico No. 6642023110079, contentivo de solicitud de los trabajos de Nueva Mensura y Subdivisión, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, a través de su oficio de rechazo de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *“El límite oeste de la parcela temporal No. 42023110079_1_1, el cual coincide en longitud (55.45 m) con el límite este de la parcela No. 67-B-370-C-20 lo que difiere de la ubicación dada por el Agrim. Nicolas Mercedes quien ejecutó el deslinde de la parcela en cuestión, en su declaración jurada, de fecha 15/4/2024; Se levantó un hito viejo materializado por un borne de concreto y una varilla incrustada en el centro, el cual identificamos como la estación No. 3 del plano catastral de la parcela 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3, municipio de Higüey; Que catastralmente, la parcela con designación temporal No. 42023110079_1_1, ciertamente se está presentando fuera de su parcela de origen; Que, la parcela con designación posicional No. 506547041972, fue mensurada dentro de los límites catastrales de la parcela No. 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3 (Superposición total) por lo que se corrobora que la parte solicitante no tiene posesión dentro de la parcela que se establece en su documento de derecho; Que, en la declaración jurada aportada en varios ingresos del expediente el profesional habilitado indica que se encuentra dándole la ubicación real a la parcela No. 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3 pero no es lo que se pudo comprobar en campo con el levantamiento del hito ubicado en la Estación 3 del plano*

catastral de la antes citada parcela; Que, no reposa en el expediente elementos que sustenten la “ubicación errónea” que alega el profesional de la parcela 67-B-370-C-20 del DC 11/3; Que, la Nueva Mensura tiene por objetivo corregir errores en la mensura, sin embargo, no se han evidenciado errores en la misma respecto a la ubicación y orientación de la parcela 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3, en virtud de que la misma se encuentra bien ubicada tanto por sus elementos materiales en el terreno y el hito encontrado en el mismo; Que se determinó que los trabajos presentados se ubican dentro de la parcela 67-B-370-C del DC 11/3 y no dentro de la parcela No. 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3 como indica el Certificado de Título libro 0276 folio 239 matrícula 1000007543; Que, en el oficio de reconsideración DRMC-O-2024-75 de fecha 27/05/2024 en el Resuelve o decisión en el numeral tercero se establece, una vez reingresado el expediente técnico el mismo debe cumplir con los lineamientos establecidos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales para ser calificado como aprobado, lo cual no es el caso de la especie”.

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 trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, en relación al rechazo sobre los trabajos de Nueva Mensura y Subdivisión.

CONSIDERANDO: Que en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha **trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **diez (10) del mes de septiembre 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 Este, procura la aprobación técnica de los trabajos de Nueva Mensura y Subdivisión, practicados dentro del ámbito de la Parcela Núm. 67-B-370-C-20, del Distrito Catastral No. 11.3, municipio Higüey, provincia La Altagracia, solicitud y autorización dada al **Agrim. Gerson Martin Castillo Pérez, Codia 27094**, requerimiento que fue calificado de manera negativa bajo el entendido de que los trabajos presentados se ubican fuera de su parcela de origen.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: “Luego del oficio de haber realizado los trabajos en campo, se procedió a elaborar el que sería el informe técnico relativo a actualización y subdivisión de fecha 31/10/2023. En el mismo el señor Gerson Martin Castillo Pérez hace constar el hallazgo de un plano correspondiente a la parcela no. 67-B-370-c-20 del D.C. 11/3ra., de Higüey, La Altagracia, el cual al momento de la adquisición de la propiedad por parte del comprador y antes de haber empezado el proceso de actualización y subdivisión, y habiendo hecho las indagaciones en cartografía y solicitado el pre control no se visualiza en el sistema. El mismo resulta en un deslinde efectuado bajo lo anterior Ley No. 15-42; que el resultado del análisis y las motivaciones del oficio de observación de la DRMCDE, la posicional No. 506547044298, con la que se encuentra superpuestos los trabajos presentados es producto de un deslinde posterior al hallado por el señor Castillo, después de haber realizado los trabajos en fecha 30 de octubre de 2023, toda vez que el deslinde de la parcela conocida como parcela No. 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3ra, data de fecha 18/05/2001 y el de la posicional No. 506547044298 de abril del 2010, evidenciando con esto que al momento de realizado el deslinde de la posicional No. 506547044298, ya se encontraba el derecho existente y prelativo de la parcela No. 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3ra, totalmente individualizada conforme a la legislación vigente de ese momento; Que en virtud del oficio supra indicado, fue elaborado y depositado ante esa DRMCDE, en fecha 18/03/2024, el informe técnico complementario solicitado por esa oficina, en el cual el señor Castillo subsana las cuestiones planteadas, entre ellas la corrección de los planos generales e individuales aportando la significación económica, las calidades del representante actuante de la sociedad, depositando las debidas documentaciones corporativas, como Registro mercantil y asamblea que designa la gerencia; solicitamos nueva mensura debido a que la parcela adquirida por nuestra representada como le fue presentada por el vendedor, no se corresponde con la parcela física, toda vez que el vendedor indicaba que la parcela de su propiedad era

la identificada; Que luego del oficio de observación de fecha 21/03/2024, fue solicitada y sostenida una cita con la Directora de la Dirección Regional, Aureliza Zabala, el 08/04/2024, estando válidamente representada la exponente Hylem Chahin Polanco, en la misma fueron otorgadas algunas recomendaciones por parte de la Directora, quien analizó los argumentos y pretensiones de nuestra solicitud; Que posteriormente fue realizado un informe técnico complementario, por medio del cual el Agrimensor Nicolas Mercedes, quien había sido el agrimensor actuante en el deslinde de la parcela No. 67-B-370-C-20, propiedad de nuestra representada, en la cual declara que fue creada bajo la Ley No. 1542 y que rectifica la ubicación de la mismas en las siguientes coordenadas UTM: (564026.35, 2057506.73) (564044.38, 2057506.91) (564044.23, 2057453.87) (564026.22, 2057447.60). y que el mismo colinda con el Condominio Janet (propiedad de Yanet Acosta Bastardo) y con Roberto Melo Rodriguez, al norte calle y al sur calle, así como el aporte de gráficos que justifican sus señalamientos informo lo siguiente: 1) el deslinde de la parcela propiedad de nuestra representada, conocida como parcela no. 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3ra, data del año 2002 y fue realizado con la anterior Ley 15-42, por el agrimensor Nicolas Mercedes, a favor de la señora Elizabeth Melo Pimentel; 2) Que dicho deslinde se visualiza dentro de otros 2 deslindes posteriores, por lo que es posible inferir que al estar afectando dos deslindes más, estuviéramos frene a un error por parte de la DRMCDE al haberlos aprobado omitiendo la existencia de la parcela No. 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3ra, del año 2002, en el mismo ámbito; 3) Que por tal razón, mediante la actualización de mensuras, esa DRMCDE debe acoger y reasignar la parcela al ámbito de los trabajos presentados, ya que, en la actualidad y dadas las condiciones encontradas al realizar los trabajos, nuestra representada, el adquirente de buena fe, se está viendo impedido del disfrute de sus derechos y los criterios de especialidad, legalidad, legitimidad y publicidad del principio II dela Ley 108-05; El señor Castillo dado a que materialmente no existe otro ámbito posible dentro de la cuadra donde se encuentra la parcela No. 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3ra, y fue dentro de este vértice que coincide en el lindero oeste de la parcela temporal No. 42023110079_1_1, presentada, que el vendedor le vendió a nuestra representada; En la nueva mensura, se determino que el limite oeste de la parcela temporal No. 42023110079_1_1, de la que tiene posesión nuestra representada, coincide en longitud (55.45) con el limite este de la parcela No. 67-B-370-C-20 y poseen y se reclaman la misma superficie de 1.000 metros cuadrados, lo que significa que rotando la parcela No. 67-B-370-C-20 hacia el noroeste y ajustando sus dimensiones a las ya presentadas por el agrimensor señor Castillo, tendríamos una nueva mensura actualizada, que no se encuentra afectado a ningun tercero, ya que las colindancias ya fueron confirmadas y todos los colindantes están notificados y de acuerdo con la posesión de nuestra representada sobre la identificada parcela temporal No. 42023110079_1_1; El rechazo del expediente fue objeto de un formal recurso de Reconsideracion el 01/06/2024, observando las recomendaciones de la Directora Aureliza Zabala, el cual fue aprobado y ordenada la reintroducción del expediente y con ellos se ordeno una inspección al campo en fecha 05/07/2024, con el propósito de evaluar la posesión del terreno, la ubicación de la designación temporal No. 42023110079_1_1; comprobar la ubicación de la parcela de origen, validar en el terreno lo expuesto mediante declaración jurada de fecha 15/04/2024, suscrita por el Agrim. Nicolas Mercedes; Validar colindancias, la configuración geométrica y cualquier otro elemento que sea oportuno para conocer la correcta ubicación de la parcela 67-B-370-C-20, D.C. 11/3ra; El referido informe arrojo unos resultados contradictorios en el sentido de que nuestra representada la señora Hylem Chahin se encuentra en posesión de la parcela temporal 420231110079_1_1 cuya ubicación se encuentra colindando con la Parcela Ano. 506547041972; que dicha parcela al encontrarse deslindada sobre un deslinde anterior, que es de la parcela 67-B-370-C-20 del D.C. 11/3 se trata sobre la superposición en el informe de inspección, y no dentro de la parcela 67-B-370-C, del D.C. 11/3ra como establece el informe en el mismo inciso 4.9.3 mas adelante y el proceso de deslinde practicado erróneamente que dio origen a dicha parcela; La declaración jurada del Agrim. Nicolás Mercedes, declara que dicho deslinde fue practicado bajo la Ley 1542 y rectifica la ubicación de la misma y que el mismo colinda con el condominio Janet. Esta rectificación antes de ser realizada fue corroborada con la Directora Aureliza Zabala; al momento de la inspección establece que no hubo colindantes presentes ni en los alrededores, de lo que diferimos; Respecto a la determinación de la parcela 67-B-370-C-20, del D.C. 11/3, se estableció que según su medición actual, no como cando en su momento se efectuó el deslinde, se encuentra donde se encuentra el Condominio Yanet, parcela 506547041972, hecho el cual esa DRMCDE es responsable de corregir mediante la aprobación de los trabajos de nueva mensura sometidos por el señor Castillo;

CONSIDERANDO: Que el expediente tuvo un recurso de reconsideración acogido en fecha 27 de mayo de 2024, el cual dentro de sus consideraciones señala lo siguiente: "Que tras el análisis del expediente técnico se puede constatar que los aspectos que dieron origen al rechazo por parte del DRMC son técnicamente subsanable, el profesional actuante nos expresa que dicha situación ya ha sido aclarada, donde aporta nuevos elementos que ponderar y de esta manera subsanar la situación. Por tal razón y haciendo uso del principio de racionalidad establecido en la Ley 107-13,

procederemos a acoger el presente recurso para darle al profesional habilitado una oportunidad de presentar el expediente con todos los elementos subsanados para que el mismo pueda ser calificado como aprobado”.

CONSIDERANDO: Que del análisis técnico se pudo determinar que el expediente fue rechazado en virtud de que los trabajos presentados se ubican dentro de la parcela 67-B-370-C del DC 11/3 y no dentro de la parcela No. 67-B-370-C-20.

CONSIDERANDO: Que en fecha 07 de octubre de 2024, la **sociedad comercial Hauss Living Dominicana, S.R.L.**, por intermedio de su abogada apoderada **Licda. Vianmarie Santana Polanco**, remiten a esta Dirección Nacional vía correo institucional (DNMC@ri.gob.do), una **instancia en solicitud de desistimiento del recurso jerárquico** interpuesto por dicha entidad comercial en fecha 10 de septiembre de 2024.

CONSIDERANDO: Que la referida instancia de desistimiento establece lo siguiente: *“Único: Que sea dejado sin efecto la interposición del Recurso Jerárquico de fecha 9 de septiembre de 2024, con relación al proceso de Subdivision y Nueva Mensura de la Parcela No. 67-B-379-C-20, del D.C. 11/3ra, contenida en el Certificado de Título matrícula No. 1000007543, ubicado en Higüey, La Altagracia, con una extensión superficial de mil metros cuadrados (1,000.00) m², solicitado en fecha 18 de octubre de 2023, por el Agrimensor Gerson Martin Castillo Perez, en representación de Hauus Living Dominicana, S.R.L., toda vez que esta apoderara al Tribunal de Tierras correspondiente para que se conozca en dicha instancia y se ordene la subdivisión y por ende, el otorgamiento de los certificados de títulos resultantes”.*

CONSIDERANDO: Que según el artículo 34 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, Resolución núm. 789-2022, dispone: *el desistimiento de una solicitud cualquiera puede ser realizado de común acuerdo por el agrimensor actuante y el titular solicitante, o de manera unilateral por uno de estos.*

CONSIDERANDO: Que en ese mismo tenor, en el artículo 36 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, dispone lo siguiente: *“Desistimiento. Es el abandono o renuncia voluntaria del solicitante, ante el juez apoderado del caso, de la acción solicitada al tribunal. Cualquiera de las partes en un proceso puede desistir de sus demandas o pretensiones. El procedimiento para estos fines es el que establece el Código de Procedimiento Civil”.*

CONSIDERANDO: Que continúa estableciendo nuestra Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, en su artículo 37, los efectos del desistimiento: *“Cuando el desistimiento es aceptado, implica de pleno derecho el consentimiento de que las cosas sean repuestas, de una y otra parte, en el mismo estado en que se encontraban antes de la acción”.*

CONSIDERANDO: Que así las cosas, y en virtud de las disposiciones de los artículos precedentemente citados, y la solicitud de desistimiento elevada por la sociedad comercial Hauss Living Dominicana, S.R.L., procede acoger el desistimiento planteado, por ser el interés de la parte solicitante en esta acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Mensuras Catastrales procede a dejar sin efecto 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 Este, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, los artículos 36, 37, 74, 75, 77 Párrafos I y II, 57, 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 34, 231, 232, 233, 234, 235, 236, del Reglamento General de Mensuras Catastrales y artículo 25 de la Disposición Técnica No. DNMC-DT-2023-001, sobre 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, acoge el Desistimiento elevado por la parte solicitante **sociedad Hauss Living Dominicana, S.R.L.**, representada por la señora **Hylem Chahin Polanco**, quien a su vez se hacen representar por la **Licda. Vianmarie Santana Polanco** y en consecuencia **se deja sin efecto** el Recurso Jerárquico, interpuesto en fecha 10 de septiembre de 2024, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico Núm. **6642023110079**, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y a su vez **mantiene** la calificación original emitida por la Dirección Regional, 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/lp



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA

Ridomil Alejandro Rojas Ferreyra

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:

<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/PKE7-JQIS-0QRE-GGN8>

