



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2025-0048

FECHA

20/06/2025

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632022053637

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 Parcial**, interpuesto en fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por el **Lic. Angel Ramírez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-1759776-5, con estudio profesional abierto en la calle Jacinto I. Mañón, No. 7, Ensanche Paraíso Distrito Nacional, quien actúa en nombre y representación de la **Fiduciaria Popular, S.A.**, representada por el señor **Andres Ignacio Rivas Perez**, Fiduciaria que a su vez actúa en representación del **Fideicomiso Proyecto Ciudad Nueva Sabana**, RNC 1-31-60801-9.

En relación al oficio de aprobación relativo al expediente técnico Núm. **6632022053637**, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico Núm. **6632022053637**, contentivo de solicitud de los trabajos de División para Constitución de Condominio, el cual fue calificado de manera positiva por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a través de su oficio de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), fundamentando su decisión entre otros puntos, de la siguiente manera: *"VISTO: El documento que acredita los derechos de propiedad de FIDEICOMISO PROYECTO CIUDAD NUEVA SABANA ; RNC número 1-31-60801-9, representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A. ; RNC número 1-30-95410-2, con doble representación por ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ; cédula número 40222665461 sustentado en Certificado de Título, Matricula número 4000370449, Libro 1780, Folio 0090, inscrito en 14 de Febrero de 2022, en el Registro de Títulos de SANTO DOMINGO; VISTO: El documento que acredita los derechos de propiedad de FIDEICOMISO PROYECTO CIUDAD NUEVA SABANA ; RNC número 1-31- 60801-9, representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A. ; RNC número 1-30-95410-2, con doble representación por ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ; cédula número 40222665461 sustentado en Certificado de Título, Matricula número 4000369967, Libro 1780, Folio 0080, inscrito en 14 de Febrero de 2022, en el Registro de Títulos de SANTO DOMINGO; VISTO: El documento que acredita los derechos de propiedad de FIDEICOMISO PROYECTO CIUDAD NUEVA SABANA ; RNC número 1-31- 60801-9, representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A. ; RNC número 1-30-95410-2, con doble representación por ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ; cédula número 40222665461 sustentado en Certificado de Título, Matricula número 4000369966, Libro 1780, Folio 0081, inscrito en 14 de Febrero de 2022, en el Registro de Títulos de SANTO DOMINGO; VISTO: El documento que acredita los derechos de propiedad de FIDEICOMISO PROYECTO CIUDAD NUEVA SABANA ; RNC número 1-31-60801-9, representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A. ; RNC número 1-30-95410-2, con doble representación por ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ; cédula número 40222665461 sustentado en Certificado de Título, Matricula número 4000369963, Libro 1780, Folio 0067, inscrito en 14 de Febrero de 2022, en el Registro de Títulos de SANTO DOMINGO; VISTO: El documento que acredita los derechos de propiedad de FIDEICOMISO PROYECTO CIUDAD NUEVA SABANA ; RNC número 1-31-60801-9, representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A. ; RNC número 1-30-95410-2, con doble representación por ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ; cédula número 40222665461 sustentado en Certificado de Título, Matricula número 4000369962, Libro 1780, Folio 0075, inscrito en 14 de Febrero de 2024, en el Registro de Títulos de SANTO DOMINGO; VISTO: El documento que acredita los derechos de propiedad de FIDEICOMISO PROYECTO CIUDAD NUEVA*

SABANA ; RNC número 1-31-60801-9, representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A. ; RNC número 1-30-95410-2, con doble representación por ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ; cédula número 40222665461 sustentado en Certificado de Título, Matricula número 4000369961, Libro 1780, Folio 0079, inscrito en 14 de Febrero de 2022, en el Registro de Títulos de SANTO DOMINGO; VISTO: El documento que acredita los derechos de propiedad de FIDEICOMISO PROYECTO CIUDAD NUEVA SABANA ; RNC número 1-31-60801-9, representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A. ; RNC número 1-30-95410-2, con doble representación por ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ; cédula número 40222665461 sustentado en Certificado de Título, Matricula número 4000369960, Libro 1780, Folio 0078, inscrito en 14 de Febrero de 2022, en el Registro de Títulos de SANTO DOMINGO; VISTO: El documento que acredita los derechos de propiedad de FIDEICOMISO PROYECTO CIUDAD NUEVA SABANA ; RNC número 1-31-60801-9, representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A. ; RNC número 1-30-95410-2, con doble representación por ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ; cédula número 40222665461 sustentado en Certificado de Título, Matricula número 4000369959, Libro 1780, Folio 0070, inscrito en 14 de Febrero de 2022, en el Registro de Títulos de SANTO DOMINGO; VISTO: El documento que acredita los derechos de propiedad de FIDEICOMISO PROYECTO CIUDAD NUEVA SABANA ; RNC número 1-31-60801-9, representado por FIDUCIARIA POPULAR, S.A. ; RNC número 1-30-95410-2, con doble representación por ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ; cédula número 40222665461 sustentado en Certificado de Título, Matricula número 4000369957, Libro 1780, Folio 0072, inscrito en 14 de Febrero de 2022, en el Registro de Títulos de SANTO DOMINGO; VISTO: La certificación emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales DSPVU-0627-17 de fecha 01/12/2017; VISTA: La comunicación emitida por el FIDEICOMISO VILLA SALOME en calidad de propietario de la parcela 26-B-REF-1 del D.C. 23 de la Provincia Santo Domingo, Municipio Santo Domingo Norte de fecha 04 septiembre del 2024, en donde se establece la NO OBJECCION a la vía de acceso del Proyecto Ciudad Nueva Sabana; VISTO: Informe de Inspección de Campo de fecha 12/01/2023; VISTO: Informe de Inspección de Campo de fecha 05/02/2025; VISTO: El documento de Oposición a los trabajos de División para Constitución de Condominio presentado por Luis Santiago Veras Hernández y Andrea Nersulina Moreta Pérez, representados por José Nicanor Rosario Martínez; VISTO: El acto de Notificación de Oposición No. 1355/2022 de fecha 15/09/2022 instrumentado por el Ministerial George Méndez Batista matricula 4710; CONSIDERANDO: Que las oposiciones presentadas no pudieron ser resueltas en la etapa técnica, por lo que procede su remisión a los tribunales a fines de ponderación; CONSIDERANDO: Que ha sido realizado un análisis y revisión integral de los planos, actas, la documentación y los datos técnicos presentados por el profesional actuante y se determinó que los mismos reúnen todos los requisitos establecidos”.

VISTO: El artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, el cual dispone lo siguiente: “Recurso jerárquico. Contra los actos dictados por órganos sujetos al control jerárquico de otros superiores podrá interponerse recurso jerárquico, sin que sea necesario haber deducido previamente recurso de reconsideración”.

VISTO: El acto Num. 469/2025, de fecha 10 de junio de 2025, instrumentado por el ministerial Ondi-Ahman Polanco Jerez, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, contentivo de notificación de interposición de recurso jerárquico a los señores Luis Santiago Veras Hernandez y Andrea Nersulina Moreta Pérez.

VISTO: El acto Num. 953/2025, de fecha 12 de junio de 2025, instrumentado por el ministerial Kelvin E. Reyes Alcantara, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de notificación de interposición de recurso jerárquico a los señores Luis Santiago Veras Hernandez y Andrea Nersulina Moreta Pérez.

VISTO: El Escrito de Reparos a Recurso Jerárquico Parcial, depositado en fecha 18 de junio de 2025, por el Dr. Jose Nicanor Rosario Martinez, quien actúa en nombre y representación de los señores Luis Santiago Veras Hernández y Andrea Nersulina Moreta Pérez.

VISTOS: 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 Parcial, en contra del oficio de aprobación de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, mediante el cual es recurrida la remisión de la aprobación técnica al órgano jurisdiccional.

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 mayo del año dos mil veinticinco (2025)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025)**, 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, partiendo del hecho, que el sometimiento del expediente técnico ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, se produjo en fecha 21 agosto de 2022, esta Dirección Nacional procede a conocer esta acción recursiva, bajo el amparo de la Resolución No. 2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, por ser la normativa vigente a la fecha de recepción del referido expediente.

CONSIDERANDO: Que en síntesis la rogación original presentada ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central procuraba la aprobación Técnica de los Trabajos de División para Constitución de Condominio, dentro del inmueble identificado como Designación Posicional Núm. 400593754311, del municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, solicitud y autorización dada al Agrim. Norberto Beltre Fiallo, Codia 26114, y cuya remisión los solicitantes pretendían que fuese al Registro de Títulos competente, y no así, al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, como ocurre en el caso de la especie.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos expuestos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico Parcial, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *"Según indica la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, las oposiciones presentadas no pudieron ser resueltas en la etapa técnica, por lo que procede su remisión a los tribunales a fines de ponderación. La consideración indicada resulta ser totalmente falsa, inconsistente e improcedente por los motivos siguientes: a) Hace constar de manera general "las oposiciones" sin especificar ni detallar cual aspecto de la oposición no pudo ser resuelto en la etapa técnica ni el porqué, por lo que es un fundamento totalmente ambiguo que provoca dudas, incertidumbre y confusión; b) Dicho acto de oposición presentado mediante el acto No. 1355/2022 expresa en la página 7, específicamente en la línea 8 lo siguiente: ...fundamentados los oponentes en que el acceso a los inmuebles cuyos trabajos se procura sean aprobados afectan de manera sensible, burda, técnica y legalmente los trabajos técnicos aprobados a favor de mis requirientes DCP 400593749928 exp. 6632021005876 al tener los inmuebles de mi requerido Fideicomiso Proyecto Ciudad Nueva Sabana, acceso a la vía pública por un lugar por donde la parcela 23-B-REF-2, DC 23 Santo Domingo Norte (de la cual provienen los inmuebles del Fideicomiso Proyecto Ciudad Nueva Sabana) nunca lo tuvo...; Según los mismos oponentes, su oposición está fundamentada en un solo y único motivo: la vía de acceso del Fideicomiso Proyecto Ciudad Nueva Sabana afecta a la parcela 400593749928, motivo que es claro, puntual, sin lugar a duda u otra interpretación, por lo que nadie puede irse más allá y de manera interpretativa suponer o presumir otros aspectos; El informe de la inspección realizada al expediente, solicitada por el departamento de revisión, establece textualmente en sus motivos que: Se remite el expediente a inspección, para que sean validados los siguientes aspectos: 1. El acceso al Proyecto Ciudad Nueva Sabana, en vista de que según los planos Arq. Aprobados este afecta a la Parcela No. 400593749928; 2) Si la parcela No. 400593749928 puede estar siendo afectada y en que magnitud sería esa afectación; 3) La existencia de otra vía de acceso para ingresar al proyecto; Visto que reposa en el expediente un documento de oposición de fecha 20/09/2022 presentado. Lo que deja bien claro que, el objetivo del departamento de revisión con la inspección no era otro que, validar justamente lo expresado por los oponentes; d) El informe de la inspección de campo realizada, en su página Num. 3 concluyo lo siguiente: 1. La vía de acceso constatada en el terreno No afecta la parcela posicional no. 400593749928, siendo preciso destacar que dicha vía de acceso difiere de la graficada en su plano arquitectónico; 2. Como lo expresamos anteriormente, la vía de acceso constatada en el terreno no afecta a la parcela posicional no. 400593749928. 3. La única vía de acceso al proyecto es la constatada en esta inspección de campo. Quedando demostrado que el fundamento de la oposición si fue validado. Cabe resaltar que, dicho motivo o fundamento de la oposición, según lo establecen los mismos oponentes en el acto, fue producto de supuestos errores cometidos en otro expediente, que es el expediente 663201710608, aprobado en el año 2017; La parcela no. 400593749928 hoy día no existe, ya que el deslinde que dio origen a dicha parcela más tarde fue rechazado tanto por el TJO y por el TST por no reunir las condiciones para ser aprobado judicialmente; La remisión del expediente al Tribunal de Jurisdicción Original es totalmente improcedente ya que el mismo se trata de una División para Constitución de Condominio y dicha operación técnica no es una operación pública y contradictoria; En este expediente de División para Constitución de Condominio no se está modificando de forma alguna el estado parcelario de ninguna de las parcelas presentadas".*

CONSIDERANDO: Que en fecha 18 de junio de 2025, el Dr. Jose Nicanor Rosario Martinez, quien actúa en nombre y representación de los señores Luis Santiago Veras Hernández y Andrea Nersulina Moreta Pérez, depositó ante esta Dirección Nacional de Mensuras Catastrales un escrito de reparos al Recurso Jerárquico Parcial, concluyendo de la siguiente manera: **Primero:** Declarar buena y valida este Escrito de Reparos al recurso que consta en el asunto, en cuanto a la forma; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechazar el recurso por improcedente, mal fundado y carente de base legal; y una

vez vencido el plazo para el recurso jurisdiccional, remitir el expediente al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original competente para conocer la acción en División para Constitución de Condominio en la fase judicial por haber de venido contradictoria desde la fase técnica: **Tercero:** Disponer que la decisión sea notificada a las partes instanciadas por alguacil y por el correo electrónico ut supra especificado”.

CONSIDERANDO: Que tras el análisis técnico del expediente, se constata que el mismo fue aprobado y remitido al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en virtud al documento de oposición a los trabajos presentado por el señor Luis Santiago Veras Hernandez y Andrea Nersulina Moreta Perez, representados por el Dr. Jose Nicanor Rosario Martinez.

CONSIDERANDO: Que dentro de los argumentos contenidos en el escrito de esta rogación, el solicitante indica que, la Direccion Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, aun habiendo comprobado que los trabajos del expediente que se esta presentado no afectan a terceros y que dicho expediente tiene todas las condiciones para ser aprobado y remitido directamente a Registro de Títulos, ha decidido remitirlo al Tribunal de Jurisdicción Original; resultando que tal actuación va en contra de todos los criterios de la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, bajo este argumento, resulta necesario destacar que, en la etapa técnica del expediente, se realizaron varias inspecciones de campo dentro del inmueble objeto de esta rogación, arrojando como resultado lo siguiente: *“Conforme a lo constatado en esta inspección de campo, la vía de acceso graficada en los planos no está siendo usada y en virtud de esto no está afectando a la parcela posicional No. 400593749928; El proyecto tiene otra vía acceso. Esta nueva vía de acceso tiene construido aceras y contenes, cabe destacar que existe un contén sin acera, frente a la parcela No. 400593749928. En donde la estación E-1 de la parcela No. 400593749928 converge con el borde interior de este contén; Visto los datos crudos presentados por el profesional habilitado y su informe explicativo, podemos establecer que, las indicaciones realizadas en el informe de fecha 12/01/2023, fueron subsanadas satisfactoriamente”.*

CONSIDERANDO: Que hemos comprobado que los aspectos técnicos vinculantes a la vía de acceso fueron debidamente subsanados, por los solicitantes, y dado el hecho de que la División para Constitución de Condominio es un procedimiento técnico mediante el cual se establecen y tipifican las unidades funcionales, sectores y espacios comunes, conforme al marco establecido por la Ley 5038 sobre Condominios, por lo que, hasta la entrada en vigencia de la Resolución 789-2022 no se constituía como un acto de levantamiento parcelario.

CONSIDERANDO: Que luego de analizar y ponderar el escrito de reparos al recurso jerárquico parcial, depositado en fecha 18 de junio de 2025, indicamos que, conforme a lo constatado por la brigada de mensuras en el terreno, se comprueba la no afectación a terceros, y de considerar los oponentes en esta acción la existencia de algún conflicto, es competencia exclusiva de los Tribunales de Tierras dirimir estos aspectos, según lo establecen los artículos 28 y 29 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que el artículo 51 de la Constitución de la Republica Dominicana, aborda el Derecho de propiedad, indicando lo siguiente: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes”*

CONSIDERANDO: Que asimismo y conforme a los principios rectores del proceso administrativo, establecidos en la Ley Núm. 107-13, muy especialmente el de racionalidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa, entendemos que los mismos son aplicables en la decisión de esta acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que por todo lo que antecede, esta Direccion Nacional procede a instruir a la Direccion Regional correspondiente a modificar el oficio de aprobación, en cuanto al órgano de remisión, como se hará constar en la parte dispositiva de esta Resolución.

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 parcialmente** 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 artículo 51 de la Constitución Dominicana, Principio II, los artículos 28, 29, 74, 75, y 77 Párrafos I - II, de la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario; artículos 251, 252, 253, 254, 255, 256, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, Resolución Núm. 2454-2018, y Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico Parcial, 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 Recurso Jerárquico parcial, interpuesto por el **Lic. Angel Ramírez**, quien actúa en nombre y representación de la **Fiduciaria Popular, S.A.**, representada por el señor **Andres Ignacio Rivas Perez**, Fiduciaria que a su vez actúa en representación del **Fideicomiso Proyecto Ciudad Nueva Sabana**, en contra del oficio de aprobación relativo al expediente No. 6632022053637, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y, en consecuencia, revoca parcialmente la calificación original emitida por la Dirección Regional, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Ordena a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, a modificar el oficio de aprobación emitido en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), en cuanto a la remisión al órgano, para que en lo adelante sea **Registro de Títulos del Distrito Nacional**.

CUARTO: Ordena a los accionantes notificar la presente resolución al Dr. Jose Nicanor Rosario Martinez, así como a los señores Luis Santiago Veras Hernández y Andrea Nersulina Moreta Pérez, en calidad de oponentes.

QUINTO: Ordena a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, una vez modificado el oficio de aprobación, le sea notificado el mismo a la parte interesada, con la finalidad de que puedan continuar el trámite correspondiente.

La presente Resolución será notificada vía secretaria de esta Dirección Nacional, al solicitante, a los opositores, así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, para los fines de lugar.

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/VU25-CJIS-08TN-11AS>

