

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2025-0089

FECHA

01/12/2025

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632024088284

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (1er) día del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por la **Licda. Lisanne Elizabeth Núñez Cuello**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-1869069-2, con estudio profesional abierto en la Avenida Bolívar, No. 507, Condominio San Jorge, Apto. 202, sector Gazcue, Distrito Nacional, quien ostenta la representación de los señores **Ingrid Altagracia Santana Lugo, Nathalie Marie Valdez, Kayley Michell Valdez y Julio Cesar Jr. Valdez**.

En relación al oficio de rechazo de reconsideración, del expediente técnico Núm. **6632024088284**, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6632024088284, 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 fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"VISTO: Los oficios de observación de fecha 20/03/2025 y 01/05/2025, donde se hace referencia sobre la discrepancia que existe en los actos de ventas de fechas 17/10/1989 y 16/05/1997, con relación a la parcela de origen, que da lugar a la operación técnica de Deslinde; lo correcto es P. No. 779-A, D. C. 06, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; no P. No. 779PTE, D. C. 06, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, como consta en la venta sucesiva, según los actos de fechas antes mencionadas; El informe complementario de fecha 26/05/2025, instrumentado por el agrimensor actuante, mediante el cual expone lo siguiente: "Vista la observación No. 1, referente a que se corrijan los demás actos de venta de fecha 16/5/1997 y acto de venta de fecha 17/10/1989, indicando el número de parcela tal como se corrigió en el acto de venta de fecha 15/03/2005, tenemos a bien informarle que mediante la abogada representante de los Propietarios se trató de corregir dichos actos de venta pero no fue posible ponerle la nota al margen debido a que son actos de venta muy viejos y no se pudo contactar los Notarios que legalizaron las firmas para que sellaran la nota al margen, por lo que la abogada representante y apoderada redactó una instancia anexa al expediente entendiendo que dicho proceso pasa por la etapa judicial mediante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción original territorialmente competente por lo que cuya actuación puede aprobarse la etapa técnica y pasarlo*

al tribunal, el cual tiene como anexo la instancia suscrita por la Licda. Lisanne E. Núñez Cuello, actuando por ella y en representación de Ingrid Altagracia Santana Lugo, Nathalie Marie Valdez, Kayley Michell Valdez y julio César Jr Valdez”.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6632024088284, 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 quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *“Que tras el análisis del expediente se puede verificar que fue rechazado en virtud de que conforme lo establecido en la ley 108-05 es fundamental el principio de especialidad, para una determinación clara, precisa y concisa, del derecho de propiedad del inmueble en los actos de ventas sucesivas, para la presentación de la operación técnica. En virtud a esto, no procede la operación solicitada; Que el profesional habilitado expone que es evidente que, por medio de la fase judicial estaremos en capacidad procesal de demostrar que la situación expuesta en cuanto a los contratos es debatible y subsanable ante el principio de razonabilidad de los jueces, asimismo como el principio de preclusión procesal donde nos faculta el aporte de prueba en la audiencia de pruebas por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Solicitamos que acoja como bueno y válido en cuanto al fondo y la forma el presente recurso de reconsideración en virtud que fue conforme al derecho y dentro del plazo correspondiente, según lo establecido en el Reglamento General de Mensuras Catastrales (Resolución 789-2022). Revertir la calificación de rechazo realizada mediante el oficio de rechazo emitido por Mensuras Catastrales, de fecha 10 de julio del 2025 y así a su vez ejecutar y aprobar en todas sus disposiciones los trabajos de mensura catastrales presentados mediante el número 6632024088284, contentivo de Deslinde y Transparencia y por consiguiente sean remitidos al Tribunal de Jurisdicción Original competente, a los fines de conocer la fase judicial; Que en el presente recurso no fueron depositados los elementos probatorios o sustento que reseña su tesis jurídica con respecto a los errores del acto de venta por lo cual esta Regional se encuentra imposibilitada de acoger el presente recurso”.*

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 quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), 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 **veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025)**, 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 Deslinde, practicados dentro del ámbito de la Parcela Núm. 779-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, por el **Agrim. Juan Francisco Aquino Perdomo, Codia 37383**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de la divergencia existente entre los actos de ventas aportados y los trabajos presentados, lo que irrumpe con el principio de especialidad.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“En cuanto a los actos de ventas, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, mediante oficio de observación emitido en fecha 01 de mayo del 2025, nos hace alusión a que sean corregido, errores tipográficos que constan en los actos de venta que preceden el acto de adquisición de los derechos de propiedad de los actuales reclamante. En esas atenciones, por su carácter contradictorio este será conocido por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, órgano que tiene la facultad para dirimir las situaciones que adversa con los documentos a ser presentados, que en el caso que nos compete son los citados actos de ventas del oficio de aprobación, que fueron realizados por mas de 30 años de anterioridad a la compra de nuestros reclamantes y del cual no fueron partes tales voluntades convenidas; Es por ello, que muy respetuosamente le requerimos que de conformidad a lo que ha establecido la jurisprudencia y el papel del juzgados de los Tribunales de la Jurisdicción, sea el Magistrado que estará conociendo de la parte judicial quien intervenga los aludidos actos de venta, y que en virtud del principio de razonabilidad, la jurisprudencia y las disposiciones legislativas, se pronuncia al respecto: La calificación dada por ese órgano no establece en ningun momento que existan irregularidades técnicas en cuanto al proceso, centraron*

su ponderación en omisiones en contratos que no fueron suscritos, ni realizados, ni materializados por quienes hoy presentan la presente solicitud de levantamiento parcelario, y que en virtud del principio de relatividad de las partes (que será expuesto en la parte argumentativa de este recurso) no incurrieron en falta alguna; En ese sentido procedimos a investigar por medio del Colegio de Notarios por nueva vez, las direcciones registradas por los notarios actuantes y en virtud de las informaciones obtenidas se remitieron los documentos a dichas locaciones, a los fines de subsanar la irregularidad que hizo que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, emitieran los citados oficios de rechazo; De manera que, en virtud del presente recurso jerárquico y que fueron corregidas de conformidad a la ley del notario los actos en cuestión, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, se encuentra en las condiciones jurídicas y técnicas necesarias para revertir mediante resolución los oficios de rechazos emitidos”.

CONSIDERANDO: Que tras el análisis del expediente técnico se puede constatar que los actos de ventas contienen un error en la parcela origen del Deslinde, por lo que no cumple con el Principio II de Especialidad, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, consistente en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar, lo que devino en el rechazo de los trabajos presentados.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden, la solicitante en esta acción en jerarquía en sus argumentos también indica que, remitieron las documentaciones a las locaciones correspondientes, a los fines de subsanar la irregularidad que hizo que la Dirección Regional de Mensuras, emitiera los oficios de rechazo, y que fueron corregidas de conformidad a la ley del notario los actos en cuestión.

CONSIDERANDO: Que ante tales argumentos, es preciso señalar que dentro de los documentos aportados en esta acción recursiva, no se encuentran los actos de ventas debidamente corregidos, ni otro documento probatorio en procura de la subsanación de los mismos, como indica la solicitante en sus planteamientos.

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto, el proceso de Deslinde agota una fase judicial, ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original competente, no menos cierto es que, en el caso que nos ocupa al tratarse de una actuación técnica que involucra transferencia, amparados en Actos de Ventas sucesivos, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales al momento de la calificación de los trabajos, procede a concatenar todas y cada unas de las documentaciones sometidas por el profesional habilitado, teniendo en cuenta que las mismas guarden relación en cuanto al objeto, sujeto y causa, como lo establece el criterio de especialidad, enmarcado en el principio II de la Ley Num. 108-05, sobre Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que es oportuno señalar que, en los actos de ventas sometidos, se ha identificado divergencia en cuanto al inmueble a deslindar, en uno de ellos se describe como: Parcela No. 779-A (PTE) y en los demás se establece Parcela Núm. 779PTE, lo que deviene en un error en la redacción de los mismos.

CONSIDERANDO: Que de lo anterior se desprende que, la motivación de la calificación negativa, se debe a las irregularidades contenidas en el expediente y al incumplimiento de lo establecido en la normativa que rige la materia, respecto a la divergencia existente entre los actos de ventas y los trabajos presentados.

CONSIDERANDO: Que el espíritu del legislador ante la figura de los recursos consiste en realizar una revisión de la decisión, con el objetivo de que no se haya vulnerado ninguna norma procesal, no así, para subsanar errores que deben ser corregidos a través de las observaciones dadas en la fase inicial del expediente.

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 técnico argumentos y elementos técnicos que contribuyan a modificar la calificación del acto administrativo objeto de la acción en jerarquía, lo que no ha sucedido en el caso de la especie

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 74, 75, 77 Párrafos I y II, 57, 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 231, 232, 233, 234, 235, 236, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, Resolución núm. 789-2022, y artículo 23 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 **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por la **Licda. Lisanne Elizabeth Núñez Cuello**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico Núm. 6632024088284, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central y, en consecuencia, **mantiene** la calificación original emitida por la Dirección Regional, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución.

La presente Resolución será notificada vía secretaria de esta Dirección Nacional, al solicitante, asimismo 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/p



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/DE1F-66H1-KGEH-PKU2>

