



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2025-0070

FECHA

22/09/2025

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632024035873

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de septiembre 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. Ridomil Rojas Ferreyra**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico, interpuesto en fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el **Dr. Rafael R. Dickson Morales** y los **Licdos. Gilbert A. Suero Abreu, Kenji Maruyama Inuyama, Andrea M. Stefan Soto, Winston E. Báez Ovalle, Paola M. Canela Franco, Carla N. Arias Cornelio, Emilia García Montas, Maelin S. Rodríguez Peguero, Joel A. Pérez Rodríguez, Glennys A. Suero Abreu, Laura L. Lara Sención, Gabriela M. Martínez Pérez, Luis J. Canela Franco y Denisse Leticia González**, dominicanos, mayores de edad, portadores de la cedula de identidad y electoral Nos. 001-1339882-0, 001-1297444-9, 225-00264167, 402-2415305-2, 402-2180824-5, 402-2110426-4, 402-1211415-7, 402-0071285-5, 402-2549903-3, 402-2125520-7, 223-0025189-3, 402-3973950-7, 402-2110426-4, 402-1271858-5 Y 402-2769133-0 respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados DMAC / Despacho Jurídico, ubicada en la Avenida Gustavo Mejía Ricart, No. 81, Torre Corporativa OV, 9no Piso, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, abogados constituidos y apoderados del señor **Lionel Valery Marion-Landais Penzo**, Gerente de la sociedad comercial **Inversiones Marlan, S.R.L.**

En relación al oficio de rechazo de reconsideración, del expediente técnico Núm. **6632024035873**, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6632024035873, 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 veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Se procede con el rechazo de los trabajos presentados, debido a que la porción presentada se visualiza ubicada dentro del ámbito del Solar 2, Manzana 2230, del D.C. 01, el cual mantiene los derechos vigentes; Cabe destacar que los trabajos están siendo presentados dentro de la parcela 23-A, lo que difiere de lo visualizado el Registro Gráfico y Parcelario"*.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6632024035873, contentivo de solicitud de reconsideración de los trabajos de Mensura para Deslinde el cual fue decidido 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 julio 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 la porción presentada se visualiza ubicada dentro del ámbito del Solar 2, Manzana 2230, del D.C. 01, el cual mantiene los derechos vigentes; Que el profesional habilitado expone que sea evaluada nuevamente la solicitud y los documentos depositados en el"*

Expediente No. 6632024035873, y en consecuencia, se proceda con el Deslinde a favor de Inversiones Marlan, S.R.L., sobre la porción de terreno de 860 metros cuadrados, dentro de la Parcela 23-A, Solar 2, Manzana 2230, Distrito Catastral 03, ubicado en el Distrito Nacional; Que el certificado de Título Num. 71-883, Libro 443, Folio 26, el cual da origen al Solar 2, Manzana 2230, el D.C. 01; Que la porción presentada se visualiza ubicada dentro del ámbito del Solar 2, Manzana 2230, del D.C. 01, el cual mantiene los derechos vigentes; Cabe destacar que los trabajos del presente recurso están siendo sustentados dentro de la parcela 23-A, lo que difiere de lo visualizado en el Registro Gráfico y Parcelario; Que el profesional habilitado reseña en su sustento que el expediente sea remitido al Tribunal; Que la situación catastral y registral del presente caso ya está siendo dilucidada en el Tribunal bajo el Expediente No. 31012022036994 como Litis sobre Derechos Registrados, por lo cual esta Dirección 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 julio 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 **quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **cuatro (04) del mes de agosto 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 entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: “A que el derecho de Inversiones Marlan, S.R.L., nace de una venta entre Compañía Compra y Venta de Solares y Casas y Edificaciones, C. por A., y los señores Enrique Lionel Marion Landais de Castro y Elly Maria Penzo de Marion (socios de la empresa en ese momento) por una porción de 500 metros cuadrados dentro de dicho inmueble, en fecha diecisiete (17) de diciembre del año mil novecientos sesenta y nueve (1969) que, posteriormente, fue aportado en naturaleza por sus socios en fecha trece (13) del mes de julio del año mil novecientos ochenta y dos (1982); A que el solar No. 2 de la manzana 2230 del D.C. 01 del Distrito Nacional, posee derechos registrados y vigentes a la fecha, a favor del Instituto de Auxilio y Vivienda (75.13 metros cuadrados), y a favor de la Compañía Compra y Venta de Solares y Casas y Edificaciones C. por A., (2,225.13 metros cuadrados). El solar No. 2 de la manzana 2230 del D.C. 01 del Distrito Nacional, se superpone con las parcelas deslindadas Nos. 23-A-2-A y 23-A-2-B ambas del D.C. 03 del Distrito Nacional; y la No. 400432164438. De igual modo afecta tres porciones sin deslindar dentro de la parcela 23-A. del análisis de antecedentes registrales pudimos confirmar que los tractos de los titulares registrales existentes en la parcela 23-A del D.C. 03 del Distrito Nacional, los vinculan con la Compañía Compra y Venta de Solares y Casas y Edificaciones C. por A.; A que por instrucciones de la Magistrada Natali Moya Estrella, Jueza de la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Distrito Nacional la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales realizó una inspección de campo en fecha 11/09/2023, en el polígono donde se encuentra establecido el derecho de la sociedad Inversiones Marlan, S.R.L., así como también en el perímetro que comprende al Solar No. 2 de la manzana 2230 del D.C. 01 del Distrito Nacional, pertenecientes a Compra y Venta de Solares y Casas y Edificaciones C. por A.; concluyendo en dicho informe que fueron confirmadas las superposiciones de Inversiones Marlan, S.R.L., Roberto Madera Yapor, Sres. Eugenio Miranda Velez y Lidia Arache Mercedes y Sres. Carlos Eugenio Miranda Velez y Emérita Aonides Miranda Velez; y reconoce a su vez que de dichas ocupaciones, cuatro (4) fueron sometidas a procesos deslinde y tres (3) fueron aprobadas resultando las parcelas catastrales Nos. 23-A-2-A y 23-A-2-B del Dc No. 03, Distrito Nacional, la parcela posicional No. 400432164438 y uno de proceso en curso bajo el expediente No. 6632023032129 (actualmente con la posicional No. 400432161390; A que nos encontramos a la espera de que la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional ordene formalmente el levantamiento de la inscripción de la referida litis sobre derechos registrados, siendo esta una situación que escapa de nuestro control, razón por la cual entendemos que esto no debe ser óbice para conocer del fondo del recurso y menos aun cuando hemos estipulado en el presente escrito que dicha litis fue iniciada por nuestro representado como también hemos expresado que la misma fue rechazada y no por cuestiones de fondo”.

CONSIDERANDO: Que conforme al análisis del expediente técnico, se ha podido constatar que, los trabajos presentados se superponen físicamente con Solar Núm. 02, Manzana 2230, del D.C. 01, ubicados en el Distrito Nacional, el cual posee sus derechos vigentes.

CONSIDERANDO: Que dentro de los argumentos expuestos por el solicitante, el mismo indica que el Solar No. 2 de la manzana 2230 del D.C. 01 del Distrito Nacional, posee derechos registrados y vigentes a la fecha, a favor del Instituto de Auxilio y Vivienda

(75.13 metros cuadrados), y a favor de la Compañía Compra y Venta de Solares y Casas y Edificaciones C. por A., (2,225.13 metros cuadrados), de lo cual se confirma la existencia de una superposición física real.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden, hemos procedido a analizar la sentencia Núm. 0315-2025-S-00034, de fecha 11 de marzo de 2024, emitida por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en ocasión de la Litis sobre Derechos Registrados en nulidad de certificado de título por duplicidad registral, interpuesta por la sociedad comercial Inversiones Marlan, S.R.L., en contra de la Compañía Compra y Venta de Solares y Casas y Edificaciones, C. por A., la cual rechaza la referida litis "por el motivo de que anular la constancia anotada que ampara el derecho de la demandada sobre el inmueble en Litis, involucra afectar los derechos de propiedad del Instituto de Auxilios y Viviendas y Compartes, quien es un tercero ajeno a esta demanda; además existen ocupaciones (Plinio Ortiz y Belkis Concepción) que no hemos podido comprobar si tienen su origen en la Parcela 23-A, D.C. 03 o en el Solar 2, manzana 2230, D.C. 01. En efecto, en la manera en que se ha presentado esta Litis, carece de las condiciones necesarias para su validación y decidimos rechazar la presente demanda en todas sus partes".

CONSIDERANDO: Que de lo anterior se colige que, al comprobarse que los accionantes en este recurso jerárquico, no obtuvieron ganancia de causa ante el órgano judicial, y al argumentar los mismos que, el haberse rechazado la Litis sobre derechos registrados no por cuestiones de fondo, no debe ser obstáculo para conocer del presente recurso, sin embargo, cabe resaltar que, la génesis de esta rogación, recae en la existencia de una superposición física real entre el predio a deslindar y el Solar Num. 2, manzana 2230, D.C. 01 del Distrito Nacional, el cual posee sus derechos vigentes.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, y en virtud de que el órgano judicial no instruyó a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente para recibir los trabajos de mensura relativos al Deslinde del inmueble objeto de esta solicitud, nos vemos imposibilitados de acoger esta acción en jerarquía. Cabe destacar que este órgano técnico no cuestiona el derecho de posesión que pudiera tener el accionante sobre la porción que se pretende deslindar. Sin embargo, existen aspectos que exceden el ámbito técnico y constituyen limitaciones legales cuya competencia corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional. En consecuencia, dichos impedimentos legales nos imposibilitan para aprobar los trabajos presentados.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el Reglamento General de Mensuras Catastrales, establece como límite de derecho el límite territorial de una parcela que ha sido determinado mediante un acto de levantamiento parcelario realizado, documentado, aprobado y registrado por los órganos correspondientes de la Jurisdicción Inmobiliaria. Asimismo, considera que existen mensuras superpuestas cuando uno o más polígonos resultantes de un trabajo de mensura se sobrepone parcial o totalmente con los inmuebles resultantes de otros trabajos de mensuras aprobados o en curso.

CONSIDERANDO: Que, para la solución de los linderos en conflicto, el procedimiento establecido en el Reglamento General de Mensuras Catastrales procura el acuerdo entre las partes. No obstante, en los casos donde las partes no lleguen a un acuerdo en la etapa de mensuras, la calificación corresponde a un rechazo de la actuación técnica.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, en la presente acción en jerarquía no se han aportado elementos ni argumentos técnicos que subsanen los errores identificados en el expediente, ni que refuten de manera válida los fundamentos que dieron origen a la calificación negativa; en tal virtud, resulta procedente rechazar la presente rogación.

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 esta rogación.

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-2021-001, 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 el **Dr. Rafael R. Dickson Morales** y los **Licdos. Gilbert A. Suero Abreu, Kenji Maruyama Inuyama, Andrea M. Stefan Soto, Winston E. Báez Ovalle, Paola M. Canela Franco, Carla N. Arias Cornelio, Emilia García Montas, Maelin S. Rodríguez Peguero, Joel A. Pérez Rodríguez, Glennys A. Suero Abreu, Laura L. Lara Sención, Gabriela M. Martínez Pérez, Luis J. Canela Franco y Denisse Leticia González**, abogados constituidos y apoderados del señor **Lionel Valery Marion-Landais Penzo**, Gerente de la sociedad comercial **Inversiones Marlan, S.R.L.**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico Núm. 6632024035873, de fecha quince (15) del mes de julio 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, 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

Wilnellia I. Fabián Fabián (En nombre de Ridomil Alejandro Rojas Ferreyra)
(Vacaciones)

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/2C98-TCYX-LOJ2-V9PL>

