



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2026-0026

FECHA

10/06/2026

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632022017789

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), 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 dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por el **Agrim. Pedro Julio Jose Reyes de la Rosa, Codia 7842**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0360506-9, con estudio profesional abierto en la calle Elias Piña, No. 172, 3er. Nivel, Ensanche Espaillat, Distrito Nacional.

En relación al oficio de rechazo de reconsideración, del expediente técnico Núm. **6632022017789**, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6632022017789, contentivo de solicitud de los trabajos de mensura para Deslinde y Subdivisión, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a través de su oficio de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"VISTO: Los oficios de Observaciones de fechas 26/07/2022, 19/12/2025 y 28/01/2026, en que se le indico al profesional habilitado que, el número de parcela indicado en el acto de venta de fecha 13/01/1997, difiere de la indicada en la Constancia y Certificación: tomar en cuenta que el acto de venta indica P. No. 127-B-1-REF-A-2-A-2-28-REFUNDIDA, en cambio en la Constancia indica P. No. 127-B-1-REF-A-2-28-8-REF. CONSIDERANDO: Que, el profesional habilitado no presentó las documentaciones requeridas, manteniéndose la discrepancia en cuanto al número de parcela que indica el acto de venta de fecha 13/01/1997, y la parcela que se indica en la Constancia Anotada y Certificación de Estado Jurídico de donde se rebajarán los derechos; por lo cual no se puede confirmar el Principio II en los criterios de Especialidad y Legalidad de la Ley 108-05, sobre la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar".*

VISTO: El expediente técnico Núm. 6632022017789, contentivo de solicitud de reconsideración de los trabajos de Mensura para Deslinde y Subdivisión, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a través de su oficio de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Que tras el análisis del expediente se puede verificar que fue rechazado, en virtud del Principio II de los criterios de Especialidad y Legalidad, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y al Art. 32, literales c y g, Res. 789-2022, del Reglamento General de Mensuras Catastrales".*

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 veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en relación al rechazo de los trabajos de Mensura para Deslinde y Subdivisión.

CONSIDERANDO: Que en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha **veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026)**, 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 y Subdivisión, practicados dentro del ámbito de la Parcela Núm. 127-B-1-REF-A-2-28-8-REF, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, por el **Agrim. Pedro Julio Jose Reyes de la Rosa, Codia 07842**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de la divergencia existente entre el acto de venta y la Constancia anotada aportados en el expediente técnico, 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: *"Que fue depositado a la Direccion Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, el informe adicional de fecha 14/04/2026, mediante el cual se hace una aclaratoria sobre los hechos que ha generado la inconsistencia resaltada por Analista del Expediente en cuestión a lo que salió como respuesta a dicha aclaratoria, el oficio de rechazo de fecha 18/03/2026, mediante el cual se rechaza la documentación presentada, indicando que el expediente no está apto para su aprobación: A que el señor Jesus Taveras Santana, casado con la señora Urbana Maria Salazar de Taveras, le fue entregado como soporte del derecho de propiedad la Carta Constancia Anotada marcada con el No. 79-4404, de fecha 30/04/1985, en la cual se hacía constar que el derecho de propiedad esta registrado dentro de la Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-A-2-28-REFUNDIDA, y es en base a esa Carta Constancia entregada al señor Jesus Taveras Santana, que el mismo traspasa su derecho de propiedad a los señores Guillermo Felix Terrero y Janel Ulises Veras Castro; La primera venta que opera del derecho registrado fue mediante un único acto de venta de fecha 13/01/1993, los titulares de los derechos sustentados en la Constancia Anotada en el certificado de Título No. 79-4404, de fecha 30/04/1985, los señores Jesus Taveras Santana y Urbana Maria Salazar de Taveras venden a los señores Guillermo Felix Terrero, casado con la señora Paula Felix Alcantara y Janel Ulises Veras Castro, en el ámbito de la Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-A-2-28-Refundida, del D.C. 06, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, venta esta que fue concretizada conforme a la carta constancia entregada por el Registro de títulos del Distrito Nacional al adquiriente de dicha porción de terreno señor Jesus Taveras Santana; La segunda venta fue mediante el contrato de venta de fecha 15/06/1998, el señor Janel Ulises Veras Castro vende los derechos que le corresponden a este dentro de dicha carta constancia anotada, al señor Jose Rafael Serulle Vasquez, casado con Ana Margarita Cabreja Mejia, consistente en una porción de terreno de 200 metro cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-A-2-28-Refundida, del D.C. 06, con la descripción de la Parcela tal cual se establece en la carta constancia anotada entregada a los señores Guillermo Felix Terrero y Janel Ulises Veras Castro, al momento de formalizar la compra al señor Jesus Taveras Santana; Que para iniciar el proceso se deslinde de dicha porción de terreno, fue solicitada certificacion de estatus jurídico de inmueble, al Registro de Títulos de la Provincia de Santo Domingo, resultando que al emitir dicha certificacion la descripción de la Parcela con una numeración distinta a la contenida en la carta constancia anotada entregada al propietario señor Jesus Taveras Santana, donde se hacia constar que el derecho esta registrado dentro de la Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-28-8-REF, del D.C. No. 06, lo que en principio fue considerado como un error del Registro de Títulos de entonces, al insertar información que diferían una de la otra, o sea una descripción de la parcela en la carta constancia anotada entregada como duplicado del dueño, o sea en la entregada al dueño se inserta como numero de parcela 127-B-1-REF-A-2-A-2-28-Refundida, del D.C. 06 del Distrito Nacional".*

CONSIDERANDO: Que tras el análisis del expediente técnico se puede constatar que el profesional habilitado no presentó las documentaciones que fueron requeridas mediante oficios de observaciones previos, manteniendo así la discrepancia en cuanto al número de parcela y el establecido en los actos de ventas.

CONSIDERANDO: Que tras verificar los aspectos que originaron el rechazo del expediente, es preciso destacar que aun persisten las irregularidades en cuanto a la descripción del inmueble en los actos de ventas y la Constancia Anotada aportada al expediente técnico.

CONSIDERANDO: Que, en el contrato de venta bajo firma privada, elaborado en fecha 13/01/1993 entre los señores Jesus Tavera Santana, debidamente representado por el señor Juan Santos Taveras (Vendedor), y los señores Janner Veras Castro y Guillermo Feliz Terrero (compradores), se establece el inmueble identificado como Parcela Núm. 127-B-1-REF-A-2-A-2-28-REFUNDIDA, del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, en el Acto de venta bajo firma privada, elaborado en fecha 13/06/1998 entre los señores Janer Veras Castro (Vendedor), y Jose Rafael Serulle Vasquez (comprador), se establece el inmueble identificado como Parcela Núm. 127-B-1REF-A-2-A-2-28-REFUNDIDA, del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que la Constancia Anotada, amparada en la matrícula Núm. 3000311927, a nombre del señor Jesus Tavera Santana, con una superficie de 400 mts², expedida por el Registro de Títulos de Santo Domingo, describe el inmueble como: Parcela Núm. 127-B-1-REF-A-2-28-8-REF, del D.C. 06, de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que por todo lo anterior, y tras validar el inmueble objeto de esta rogación, ha quedado evidenciada la discrepancia existente en los actos de ventas y la constancia anotada que involucra el inmueble objeto de esta rogación, que persiguen el deslinde y Subdivision, 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, el solicitante en esta acción en jerarquía en sus argumentos indica que, ha sido un error del Registro de Títulos correspondiente el establecer una Parcela errada en el duplicado del dueño y la constancia que retiene el Registro.

CONSIDERANDO: Que, ante tales argumentos, es preciso señalar que, ante tal divergencia, este órgano técnico no es competente de referirse a tales aspectos, por lo 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, así como tampoco, en esta rogación se aportan elemento que avalen el mismo.

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 el Agrim. **Pedro Julio Jose Reyes de la Rosa** en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico Núm. 6632022017789, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), 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/DRQR-K1GW-62V7-0VF5>

