



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2024-0023

FECHA

21/06/2024

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632023071418

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de junio 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 veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por el **Agrim. Sócrates Ariel Rodríguez Moya, Codia 24396**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral Núm. 056-0148827-2, con estudio profesional en la calle 4, esquina Av. 2da., Urbanización Toribio Piantini, municipio San Francisco de Macoris, provincia Duarte.

En relación al oficio de rechazo de reconsideración relativo al expediente técnico No. **6632023071418**, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico No. 6632023071418, contentivo de solicitud de los trabajos 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 rechazo de fecha fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"VISTO: el oficio de observación de fecha 29 de febrero del año 2024, en el cual se indica "Verificar la forma como se presenta la venta, en virtud de que los vendedores, ERICA FERNÁNDEZ y ELSIE FERNÁNDEZ, carecen de calidad para transferir el inmueble objeto de la mensura, en razón de que no se ha realizado la determinación de herederos por ante el órgano judicial correspondiente, mediante la cual se reconozca la parte vendedora, como herederos de la finada. Esto, amparado en el Principio de Legitimidad, Principio de Legalidad y el artículo 57 de la Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario; CONSIDERANDO: que los derechos de la parte solicitante se encuentran amparados en el acto de venta antes citado y, que la parte vendedora en dicho acto no posee la calidad para transferir los derechos que sustentan, en virtud de que los mismos no han sido determinados por el órgano judicial competente; ATENDIENDO: a los fines de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 32, literales (d) y (f) del Reglamento General de Mensuras Catastrales, Res. Nro.789-2022, el cual indica: "Cuando se constata que una solicitud de autorización, un trabajo de mensura o una actuación técnica presenta irregularidades insubsanables se procede al rechazo, justificándolo técnica y legalmente. Sin perjuicio de otras, se consideran causas de rechazo: d) La falta de calidad del solicitante de los trabajos de mensura." f) El incumplimiento de los requisitos técnicos y legales requeridos para el trabajo de mensura".*

VISTO: El expediente técnico No. 6632023071418, contentivo de solicitud de reconsideración de los trabajos técnicos de 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 veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Que tras análisis del expediente se pudo constatar que el expediente fue rechazado en virtud de que los*

derechos de la parte solicitante se encuentran amparados en el acto de venta antes citado, y que la parte vendedora en dicho acto no posee la calidad para transferir los derechos que sustentan, en virtud de que los mismos no han sido determinados por el órgano judicial competente”.

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, en contra del oficio de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, con relación al rechazo de los trabajos técnicos de 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 mayo del año dos mil veinticuatro (2024)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **veinticuatro (24) del mes de mayo 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 Central procura la aprobación técnica de los trabajos de Mensura para Deslinde, practicado dentro del ámbito del inmueble identificado como Parcela Núm. 101, del Distrito Catastral 15, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, solicitud y autorización dada al **Agrim. Sócrates Ariel Rodríguez Moya, Codia 24396**, requerimiento que fue calificado de manera negativa bajo el entendido de que los derechos se encuentran sustentados en acto de venta, y los vendedores no han adquirido la calidad, porque no han sido debidamente determinados.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“Dentro de este expediente se está presentando la Compulsa Notarla, las actas civiles y el pago de los impuestos correspondientes para que la misma sea remitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales al tribunal de tierras correspondiente y que este sea quien conozca sobre la determinación de herederos; En el reglamento general de mensuras vigente, ni en el anterior existe ningún tipo de prohibición para que el expediente sea aprobado en la forma en la que ha sido presentado, por el contrario, el artículo 51 que habla sobre los documentos exigibles para la revisión de los trabajos, en su acápite d, deja claro que en los casos de trabajos técnicos que involucran sucesiones, se puede presentar el acto de notoriedad o la decisión con la determinación de herederos, es decir, deja consideración de las partes presentar uno u otro documento. De igual manera, el artículo 20 de la disposición técnica DNMC-DT-2023-001 deja claro también que los expedientes que involucren procesos sucesorios deben incluir actas de estado civil y compulsa del acto notarial que es lo que he presentado en este expediente; Con el acto autentico de notoriedad se prueba que los vendedores tienen la calidad de heredero para realizar la venta por la cual el estado dominicano recibió el pago correspondiente al impuesto de transferencia; Existen innumerables casos donde diferentes tribunales de jurisdicción original han conocido determinación de herederos, deslinde, y transferencia en un solo expediente, es decir, no es este el primer caso de este tipo que se presenta y se aprueba técnicamente por mensuras catastrales, de hecho nosotros mismos hemos presentado distintos expedientes de este tipo, el más reciente, expediente 6612023046481 aprobado en fecha 23 de octubre del 2023, por lo que nos sorprende la decisión de la Dirección Regional”.*

CONSIDERANDO: Que del análisis técnico del expediente se constata que la calidad jurídica de los vendedores, es decir, los sucesores de la finada ENERSIDA FERNANDEZ, no están determinados, por no haberse aportado el documento jurídico que avale el acto traslativo de derecho.

CONSIDERANDO: Que de acuerdo a las pruebas aportadas por el profesional habilitado en el curso del expediente técnico, se encuentra el Acto Núm. 413-2021, de fecha 18/08/2021, instrumentado por el Dr. Luis Antonio De Jesus Segura Caraballo, Notario Público de los del municipio de Santo Domingo Este, Matricula Núm. 7776, contentivo de Compulsa Notarial, en el cual se ha podido evidenciar que la señora **Enersida Fernández**, falleció en fecha trece (13) de marzo del año dos mil diecisiete (2017), que la misma contrajo matrimonio en fecha tres (03) de marzo del año 1975 con el señor **Daniel Fernández**,

manteniéndose casados hasta el fallecimiento de la señora **Enersida Fernández** y procreando 2 hijas quienes responden por los nombres: **Erica Fernández y Elsie Fernández**.

CONSIDERANDO: Que asimismo consta en el expediente un acto de venta de inmueble, celebrado en fecha 29 de agosto del año 2023, donde los señores **Daniel Fernández María, Erica Fernández y Elsie Fernández**, venden al señor **Freddy Ramón Florencio Fernández**, una porción de terreno dentro del inmueble identificado como Parcela No. 101, Solar Núm. 15, Manzana 2287, del Distrito Catastral Núm. 15, de Santo Domingo, con una superficie de 218.51 m², derecho de propiedad amparado en la constancia anotada en el Certificado de Título Núm. 71-3010.

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto que, la causa que otorga la potestad para disponer del inmueble no ha sido debidamente depurada, en virtud de que los derechos figuran en copropiedad en favor de la finada **Enersida Fernández**, no menos cierto es que, la Compulsa Notarial, concomitantemente con el Acto de Transferencia (Acto de Venta de inmueble) constituyen elementos vinculantes entre el solicitante y el titular del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana, relativos a las Garantías de los Derechos Fundamentales, Principios de Legalidad y Legitimidad de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, y Principios de Racionalidad, Eficacia, Proporcionalidad, Facilitación, Celeridad y Debido Proceso de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, los cuales favorecen la consolidación del proceso técnico de Deslinde cuya atribución es competencia de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, siendo la depuración de la causa del derecho en lo relativo a la legalidad y legitimidad de la documentación, una valoración de carácter jurisdiccional.

CONSIDERANDO: Que según lo establecido en el artículo 10 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, son los Tribunales de Tierras que tienen la competencia para conocer de todas las acciones relativas y vinculantes a inmuebles registrados.

CONSIDERANDO: Que conforme al artículo 51, literal d, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, (Resolución Núm. 789-2022), entre los documentos exigibles para la presentación de los trabajos solicitados por sucesiones, deben estar acompañados del *acto de notoriedad en el que conste su calidad o decisión con la determinación de los herederos, para la partición*.

CONSIDERANDO: Que asimismo el artículo 20 de la Disposición Técnica Núm. DNMC-DT-2023-001, de fecha 25/08/2023, establece los documentos que deben formar parte de los expedientes que involucren procesos sucesorios, los cuales son: **a) Actas del Estado Civil: Defunción, Nacimiento(s) y Matrimonio; b) Compulsa del Acto de Notoriedad; c) Acuerdo de Partición Amigable firmado por las partes y legalizado por notario**.

CONSIDERANDO: Que siendo la operación del deslinde un proceso contradictorio, de naturaleza jurisdiccional, y en el caso de la especie, conforme a la solicitud del profesional habilitado debe ser apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, siempre que el mismo cumpla con los requisitos técnicos establecidos en la norma catastral.

CONSIDERANDO: Que por lo anteriormente citado y luego de ser valorados los aspectos técnicos relativos al expediente, cumpliendo así con los requisitos normativos, y por vía de consecuencia, queda establecido que la calidad del solicitante deberá ser ponderada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original correspondiente.

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, argumentos técnicos que contribuyan a modificar la calificación del acto administrativo objeto de la acción en jerarquía.

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** 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 vistos los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana, el Principio II, los artículos 10, 57, 74, 75, 77 Párrafos I y II, 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; artículos 10, literal i, 231, 232, 233, 234, 235, 236, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, Resolución Núm. 789-2022 y artículo 20 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 **ACOGE** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el **Sócrates Ariel Rodríguez Moya, Codia 24396**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6632023071418, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central y en consecuencia **REVOCA** la calificación original emitida por la Dirección Regional, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Se instruye al profesional habilitado que al reingreso del expediente, el mismo debe cumplir con todos los lineamientos establecidos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales para ser calificado como **Aprobado**.

CUARTO: Se instruye a que el oficio de Aprobación, contenga todas las especificaciones claras y precisas concernientes a la determinación de la calidad del solicitante, a fin de poner al órgano jurisdiccional en condiciones al momento de conocerse el referido expediente.

QUINTO: Se le otorga al profesional habilitado, **un plazo no mayor de 60 días calendarios**, previa notificación del presente recurso a todos los involucrados a los fines de someter el reingreso del expediente técnico ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central. Vencido dicho plazo, sin que el profesional haya obtemperado, se producirá la caducidad de la acción recursiva de pleno derecho, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite, conforme lo estipulado en el artículo 20, párrafo III de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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