

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2025-0015

FECHA

09/04/2025

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6632023014724

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de abril 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**, interpuesto en fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), por el **Agrim. Ivan A. Vásquez Corletto, Codia 5548**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral Núm.001-0000518-0, con domicilio profesional abierto en la calle Fernando Valerio, Núm.2, Residencial Bohío II, Apto. 3H, La Julia, Distrito Nacional.

En relación al oficio de rechazo de Reconsideración, relativo al expediente técnico Núm. **6632023014724**, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6632023014724, contentivo de solicitud de los trabajos de mensura para Deslinde y Refundición, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a través de su oficio de fecha primero (1ero) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"VISTO: La Certificación De Estado Jurídico correspondiente a la Parcela No. 337-C-1-C-5-A-59 del DC.32, en la cual se visualiza que los derechos se encuentran en copropiedad; VISTOS: Los oficios de Observación de fechas 20/12/2023, 11/04/2024, 20/06/2024 y 21/08/2024, en los cuales se le ha reiterado lo siguiente: "Vista la Certificación correspondiente a la Parcela No. 337-C-1-C-5-A-59, se determinó que los derechos se encuentran en copropiedad, más sin embargo en el Acto de venta aportado solo transfiere unos de los propietarios, tomar en cuenta que de la forma que lo presenta no procede, ya que a cada uno de los copropietarios de la Constancia Anotada lo que le corresponde es una parte indivisa del inmueble. Favor verificar, investigar y proceder conforme corresponda; Tomar en cuenta el documento aportado no subsana el expediente, así como también no están la totalidad de los copropietarios, ya que según la certificación de estado jurídico la Sra. Gladys De Paz posee derechos, más no se hace constar y/o figura en este documento; CONSIDERANDO: No procede el deslinde sobre derechos que se encuentran en copropiedad y solo vende uno de los copropietarios, toda vez, que a cada copropietario lo que le corresponde es una parte indivisa del inmueble, no procede el deslinde para determinar lo que le corresponde a cada copropietario; en estos casos procede la partición de la totalidad de los derechos de que se trata, estén éstos amparados en un Certificado de Título o en una Constancia Anotada".*

VISTO: El expediente técnico Núm. 6632023014724, contentivo de solicitud de reconsideración de los trabajos de Mensura para Deslinde y Refundición, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a través de su oficio de fecha veintiocho (28) del mes de enero 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 el deslinde no procede sobre derechos que se encuentran en copropiedad y solo vende uno de los copropietarios, toda vez que a cada copropietario lo que le corresponde es una parte indivisa del inmueble, no procede el deslinde para determinar lo que le corresponde a cada copropietario. En estos casos procede la partición de la totalidad de los derechos de que se trata, estén estos amparados en un certificado de título o en una constancia anotada; Que el profesional habilitado expone que, respecto al estado actual de copropiedad, me encuentro a la espera de recibir de la Sala de Consultas del Registro Inmobiliario las copias certificadas de las Resoluciones que originaron por herencias los derechos individuales de los copropietarios de las parcelas 337-C-1-C-5-A, D.C. 32 del municipio de Santo Domingo; Que en virtud de los principios de litispendencia y conexidad de procesos establecidos en el Código de Procedimiento Civil y demás normativas aplicables, esta Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central procede a rechazar la presente acción recursiva, en vista de que un proceso no puede iniciarse si ya existe uno pendiente de conocerse sobre los mismos hechos".

VISTO: 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 veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, en relación al rechazo sobre los trabajos de mensura para Deslinde y Refundición.

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 enero del año dos mil veinticinco (2025)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **diecinueve (19) del mes febrero 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 de los trabajos técnicos de Deslinde y Refundición, practicados dentro del ámbito de las Parcelas Núms. 337-C-1-C-5-A; 337-C-1-C-5-A-59 y 337-C-1-C-5-A-50, del Distrito Catastral Núm. 32, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, solicitud y autorización dada al **Agrim. Ivan A. Vásquez Corletto, Codia 5548**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de que no procede el expediente en la forma en que se presenta, ya que, se le ha indicado en varias ocasiones que a cada propietario lo que le corresponde es una parte indivisa del inmueble, sobre el valor del derecho registrado, no así, al valor en superficie material de la Constancia Anotada.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: "En fecha 14/03/2023 la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Central, me autoriza a realizar labores de Deslinde de tres parcelas, entre ellas la 337-C-1-C-5-A-59 del D.C. 32 del municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, aun estando el derecho de propiedad registrado en favor de varias personas entre ellas el señor William de Paz Santana, vendedor de la parte autorizada a Deslindar; Por cuanto la antes comentada autorización, su petición fue basada en el acto bajo firma privada, sobre distribución de m² de terrenos y conformidad con expediciones de contratos de ventas, labores de deslindes y transferencias, suscrito en fecha 30/01/2007, así como el acogimiento que le hiciera la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central de fecha 27/06/2017 en su numeral 4 de valoración probatoria, el acto de fecha 20/03/2014, en el cual la señora Mercedes Ligia de Paz de Marrero, vendió una porción de terreno de 48.90 m² de la Parcela 337-C-1-C-5-A-59 del D.C. 32 del municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, sobre la cual la misma posee derechos registrado en copropiedad con los señores Angela Emerenciana de Paz Lisk y otros entre ellos el vendedor de la parte objeto del Deslinde que hoy nos ocupa; En fecha 29/07/2020 sobre compulsas notariales, concerniente al antes comentado acto, en la que hace expresa mención sobre la distribución de los m² de la parcela señalada en párrafo anterior; Ante la insistencia de la Dirección Regional en que a pesar de haberme autorizado y aprobado trabajos de Deslinde de un derecho en copropiedad, como el comentado en la señalada sentencia y de haberme autorizado nuevos trabajos como lo fuera el que hoy rechaza, en interés de subsanar lo que observa, en el segundo párrafo de mi solicitud de reconsideración de rechazo le exprese que estaba a la espera de resultados de la Sala de Consultas de copias certificadas lo que activo el art. 54 sobre la intervención de otros organismos, en interés de suspender el plazo y así poder estar en condiciones de poder subsanar la observación reiterada, que llevo al rechazo del referido expediente".

CONSIDERANDO: Que del análisis técnico del expediente se puede constatar que parte de los derechos de las porciones a deslindar y refundir, se encuentran sustentados en constancia anotada a favor de los señores Angela Emerenciana de Paz Lisk, Johanna Sabel Ortiz de Paz, Gladys de Paz Lisk de Bright, Mercedes Ligia de Paz Lisk de Marrero, Minerva Margarita de Paz Lisk, Juan de Paz Lisk, Irene de Paz Santana y William de Paz Santana, quienes ostentan dichos derechos en calidad de copropietarios.

CONSIDERANDO: Que de lo anterior se colige que, no procede la actuación técnica de Deslinde sobre derechos que se encuentran en copropiedad, en aquellos casos en que la solicitud se fundamenta únicamente en la venta realizada por uno de los copropietarios, toda vez que, en virtud del régimen de copropiedad, a cada copropietario le corresponde únicamente una parte indivisa del inmueble; siendo así, en este tipo de situaciones, lo que corresponde es la partición del total de los derechos entre los copropietarios, conforme a lo establecido por la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto que, el profesional habilitado aporta como documentos esenciales, el acto bajo firma privada sobre distribución de metros de terrenos y conformidad con expedientes de contratos de ventas, labores de deslindes y transferencias así como la sentencia núm. 0316-2017-S-00207, de fecha 27/06/2017, emitida por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual aprobó los trabajos de Deslinde bajo circunstancias similares, no menos cierto es que, en el caso que nos ocupa, parte de los derechos que se pretenden individualizar y luego refundir, se encuentran en copropiedad encontrándose como titulares registrales las personas citadas en el párrafo anterior.

CONSIDERANDO: Que asimismo se desprende y conforme al acto de compra y venta inmobiliaria, de fecha 18 de enero de 2023, el señor **William de Paz Santana** (copropietario), vende a la señora **Ana Maria Pimentel** una porción de terreno con un área de 152.97mts² dentro de la Parcela Núm. 337-C-1-C-5-A-59, D.C. 32, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, inmueble que se encuentra en copropiedad y en consecuencia, no se ha aportado evidencias que se haya materializado la partición sobre el mismo.

CONSIDERANDO: Que en el presente caso, se ha constatado que en uno de los actos de venta únicamente interviene el señor William de Paz Santana como vendedor, sin que conste el consentimiento ni la participación de los demás copropietarios del inmueble, lo cual contraviene el principio de indivisión de los derechos en régimen de copropiedad y torna jurídicamente improcedente la disposición parcial del bien sin la debida partición o autorización unánime.

CONSIDERANDO: Que en virtud de lo previamente expuesto, se establece que, a cada copropietario lo que le corresponde es una parte indivisa del inmueble, y los términos porcentuales indicados en los documentos registrales, se refieren al valor total del derecho registrado, no así, a una porción específica o delimitada de la superficie material o física del inmueble consignada en la Constancia Anotada.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, y amparados en el artículo 9, párrafo I, del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas instituido por Resolución Núm. 517-2007, el cual establece lo siguiente: *"Los términos porcentuales que le corresponden a cada copropietario, se refieren a porcentajes sobre el valor de los derechos registrados y no a la superficie del inmueble. Corresponde a los copropietarios determinar cómo se divide el inmueble en caso de existir acuerdo amigable entre ellos, o a los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria en caso de no existir acuerdo"*, por lo que esta Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, entiende pertinente rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que no ha sido puesta en condiciones para variar la calificación del expediente técnico.

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 técnicos y demostrativos 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 **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 Norte, 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 de la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario; Ley Núm.107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, artículos 231, 232, 233, 234, 235, 236, del Reglamento General de Mensuras Catastrales, Resolución Núm. 789-2022, Resolución 517-2007, Reglamento para el control y reducción de constancias anotadas.

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. **Ivan A. Vasquez Corletto, Codia 5548**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico Núm. **6632023014724**, de fecha veintiocho (28) del mes de enero 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 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/166G-51CQ-J1L7-YDOW>

