

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2024-0069

FECHA

15/01/2025

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6642023120163

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), 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 veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el **Agrim. José Alberto Almánzar Almonte, Codia 38794**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral Núm. 402-2202045-1, con estudio profesional abierto en el Distrito Nacional.

En relación al oficio de rechazo de Reconsideración, relativo al expediente técnico Núm. **6642023120163**, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6642023120163, contentivo de solicitud de trabajos de mensura para Deslinde, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, a través de su oficio de rechazo de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Visto la fecha de observación previa 09/05/2024; visto la fecha de ingreso 13/09/2024, con lo cual podemos observar que el profesional habilitado excede el plazo de treinta (30) días corridos, conforme a lo establecido en el artículo 31, párrafo I, del Reglamento General de Mensuras Catastrales; Visto el informe explicativo donde el profesional habilitado expone literalmente lo siguiente: Estamos subsanando este expediente fuera de los plazos establecido, en el tiempo que el expediente fue observado, a razón de que el representante legal de la señora Casilda Altagracia Rodríguez Jiménez, el señor Sandy Gonzales Rodríguez, estaba fuera del país y en su momento estando fuera del país, el cual era necesario su firma en la Carta de Conformidad, documento el cual se le realizó una corrección e inmediatamente regreso al país para así hacer firma de los documentos para poder dar continuidad al proceso. Sin embargo, no se adjunta documento alguno que avale lo ya expuesto, conforme a lo establecido en el artículo 50, párrafo del RGMC; En virtud de lo indicado más arriba, es importante señalar que en la observación previa no se hizo referencia a conformidad, ni áreas, por lo cual la Carta de Conformidad debió ser corregida. En otro orden cabe destacar que, el derecho se encuentra en copropiedad de porcentajes de veintidós (22) titulares de los cuales sólo diez (10) de ellos presentan una porción del total de los derechos registrados y sobre esto versa la observación previamente realizada; En ese sentido, se procede a rechazar la operación técnica, toda vez, que a cada copropietario lo que le corresponde es una parte indivisa del inmueble, y los términos porcentuales se refieren a porcentajes sobre el valor del derecho registrado, no así, al valor en superficie material de la Constancia Anotada. Por vía de consecuencia, 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. 6642023120163, 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 Este, a través de su oficio de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Que tras el análisis del expediente técnico se puede constatar que el motivo principal del rechazo del mismo es en virtud de que la subsanación fue realizada fuera de plazo (4 meses y 4 días posterior a su vencimiento) sin una justificación argumentada con elementos físicos que sustente lo planteado por el profesional habilitado en el informe explicativo; esto sin perjuicio de que la operación presentada, Deslinde, no procede en la forma en que se artículo el expediente, ya que el documento de derecho de los solicitantes se encuentra en copropiedad y solo una parte de ellos participan en la operación a realizar sobre el inmueble a mensurar; pues, si bien es cierto que el Reglamento General de Mensuras Catastrales, Resolución 2454-2018, el cual es el aplicable al expediente por la fecha de autorización del mismo, establece en los artículos 213, párrafo I y 215, la viabilidad del Deslinde de una porción de terreno cuyo derecho está en copropiedad, no menos cierto es que la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece en su artículo 56, párrafo I, que toda partición involucra la totalidad del inmueble, por lo que por jerarquía de las normas, la Ley esta por encima de cualquier reglamento que la complementa"*.

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 treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, en relación al rechazo sobre 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 **ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **veintiocho (28) del mes de noviembre 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 Este, procura la aprobación de los trabajos técnicos de Deslinde, practicados dentro del ámbito de la Parcela Núm. 22, Porción E, del Distrito Catastral Núm. 48/3, municipio Miches, provincia El Seibo, solicitud y autorización dada al **Agrim. José Alberto Almánzar Almonte, Codia 38794**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de que, el profesional habilitado excedió el plazo de los 30 días para el depósito del expediente, así como también, el documento de derecho se encuentra en copropiedad de porcentajes de 22 titulares, de los cuales solo 10 de ellos presentan una porción del total de los derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *"En cuanto al motivo de rechazo citado en lo expresado y en respuesta, el cual depositamos el expediente técnico fuera del plazo establecido, motivado a que los documentos depositamos contenían errores, al percatarnos de la situación procedimos a realizar las correcciones pertinentes del mismo, existiendo discrepancia en el área en derecho, también como en el área de resultado, así mismo en las generales de uno de los propietarios, como tal era el caso de la carta de conformidad, al momento de que os propietarios realizaron la firma de tal documento, el representante legal de la señora Casilda Altagracia Rodríguez Jiménez, el señor Sandy González Rodríguez estaba fuera del país y tuvimos que esperar a que este regresara al país. Dicha situación fue explicada mediante informe explicativo, realizamos todas las correcciones antes de depositar dicho expediente técnico, una vez enmendado tal situación procedimos a depositar dicho expediente. En esta entrada estamos depositando tal documento que acredita lo ante expuesto, respondiendo a lo indicado en el Artículo 50, del RGMC. Motivo principal por el cual se rechaza y se mantiene el rechazo de este expediente técnico: Del texto más arriba citado, dicha situación fue explicada mediante informe técnico explicativo, el cual habíamos solicitado a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Este, que los trabajos presentados bajo el Expediente de Mensura No. 6642023120163, sean revisado conforme a la Resolución No. 2454-2018. Expediente solicitado y Autorizado antes de entrada en vigencia de la actual Resolución No. 789-2022; En un encuentro con la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Este, tuvimos un conversatorio sobre dicho expediente, el cual hacíamos referencia de que este expediente debía ser revisado con la anterior Resolución No. 2454-2018 y no con la actual Resolución No. 789-2022, ya que el Expediente de Mensura No. 6642023120163, por aplicación del principio constitucional de irretroactividad de la ley; debe ejecutarse conforme a la*

Resolución núm. 2454-2018. A solicitud de la Dirección Regional de Mensuras Catastral Departamento Este, Nos solicitó que, mediante correo electrónico e informe técnico, realizara formar solicitud de lo ante expuesto, dicho correo electrónico fue enviado 18 de septiembre del año 2024. Además, solo estamos solicitando que dicho expediente sea calificado conforme a la Resolución 2454-2018; En el caso de lo consagrado en la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05 en su artículo 56 sobre la partición, en la primera parte de este artículo destaca en la premisa de que nadie se le puede obligar a permanecer en un estado de indivisión, conforme lo dispone el artículo 815 del Código Civil de la República Dominicana, por lo que cualquier copropietario pueda promover el proceso para que sus derechos sean individualizados, lo cual se realizaría sobre la totalidad del inmueble, sin que la persona que reclama el derecho pueda indicar que solo sobre una parte; en otros términos, a nadie puede obligarse a mantener copropiedad y el derecho común es el derecho supletorio de la Ley No. 108-05, es decir, sobre cualquier carecía o vacío de la Ley No. 108-05, el Código Civil se impone”.

CONSIDERANDO: Que del análisis técnico del expediente se puede constatar que, la porción que se pretende deslindar, se encuentra sustentada en constancia anotada a favor del señor Manuel Antonio Rodríguez García, estando los mismos expresados en copropiedad en términos porcentuales a favor de los señores: Rosa María Jiménez, Tomas Rodríguez Jiménez, Yolanda Rodríguez Jiménez, Ana Zuleica Rodríguez Jiménez, Adones Cervantes Rodríguez Jiménez, Casilda Altagracia Rodríguez Jiménez, Mariana Rodríguez Jiménez, Juana Rodríguez Jiménez, Alexandra Rodríguez García, Manuel Antonio Rodríguez García, Francisco Alberto Rodríguez Payano, Joel Rodríguez Espiritusanto, Jesse Rodríguez Espiritusanto, Alexander Rodríguez Moris, Judy Krysny Rodríguez Moris.

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto, el profesional habilitado plantea que, al caso de la especie le es aplicable los artículos 213, párrafo I, y 214, de la Resolución Núm. 2454-2018 (antiguo Reglamento General de Mensuras Catastrales), no menos cierto es que, el mismo artículo 213, párrafo II, establece que: *“Tratándose de derechos expresados en términos de porcentajes sobre un inmueble registrado según la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, procede la partición total; no así el deslinde ni la regularización parcelaria”*.

CONSIDERANDO: Que el artículo 54 de nuestra Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, define la Partición de Inmuebles Registrados como: *“El procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o coparticipes de un inmueble registrado”*.

CONSIDERANDO: Que de igual forma, el artículo 56, párrafo I, dispone que: *“Toda Partición involucra la totalidad del inmueble”*, lo que no ha sucedido en el caso que nos ocupa, donde se ha podido evidenciar que solo se solicita deslindar una porción de terreno con una extensión superficial de 79,975.00mts², lo que se traduce en una parte de la totalidad de la constancia anotada (351,890.00mts²).

CONSIDERANDO: Que de todo lo anterior se colige que, a cada copropietario le corresponde una parte indivisa del inmueble, y los términos porcentuales se refieren al valor total del derecho registrado, no así, a la superficie material de 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 54, 56, 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 32, 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, 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 Agrim. **José Alberto Almánzar Almonte, Codia 38794**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico Núm. **6642023120163**, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, 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/D7LZ-ZCX2-RTK2-N5PE>

