

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2025-0030

FECHA

17/06/2025

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6642024049251

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de junio 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 veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Orquídea Guilamo Castillo**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cedula de identidad y electoral Núm. 028-0091861-3, con domicilio en la carretera Higuey Yuma, parador Paloma, Higuey, La Altagracia, quien tiene como abogado constituido y apoderado al **Licdo. Jose Luis Gomez de Jesus**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral Num. 028-0004008-7, con domicilio legal abierto en la oficina Iuridicus et mensure, ubicada en la calle Ramon A. Pumarol, No. 60, entre la av. 27 de febrero y la av. Altagracia, municipio Higuey, provincia La Altagracia.

En relación al oficio de rechazo de Reconsideración, relativo al expediente técnico Núm. **6642024049251**, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6642024049251, 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 Este, a través de su oficio de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Se procede al Rechazo del presente expediente en virtud de lo establecido en el art. 33, párrafo V, Resolución 789-2022, que indica que "No se admiten más de dos (2) reingresos de expedientes por los mismos aspectos observados, debiendo tomarse una decisión definitiva sobre ellos."; el art.136, párrafo II, Resolución 787-2022, que indica que, "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"; y el art. 32, Resolución 789-2022, que indica que, "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." Esto, en virtud de que el expediente ha excedido la cantidad de ingreso y actualmente no se encuentra en condiciones de ser aprobado, toda vez que las observaciones realizadas no ha sido subsanada, debido a que en la adenda al acto de venta que sustenta los derechos de la solicitante se efectúa la venta en porcentaje de un derecho en copropiedad expresado en porcentaje".*

VISTO: El expediente técnico Núm. 6642024049251, 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 tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Que tras el análisis del expediente técnico se puede constatar que se pretende el Deslinde una porción de terreno de 480 m² dentro de la Parcela No. 408, D.C. 10.6 de Higuey, cuyos derechos se sustentan en acto de venta de fecha 17/07/2024; Que, los derechos de los vendedores, Sres. Julian Pache Rivera conjuntamente con su esposa Isabel Guerrero Castro de Pache se encuentran amparados en Constancia Anotada en copropiedad con los Sres. Alberto Enrique Mera Jimenez, Blanca Lissette Mera Jimenez, Blanca Margarita Mera Jimenez, Jacqueline Marie Mera Jimenez, Jose Dencil Mera Jimenez, Jose Antonio Mera Jimenez, Jose Ramon Jimenez Cedeño y Ramon Beltre Guerrero, derechos que se encuentran expresados en porcentaje de participación de cada propietario; Que el profesional habilitado, en busca de subsanar las imposibilidades del proceso de Deslinde planteadas en las observaciones emitidas por la Direccion Regional por estar el derecho de los vendedores en copropiedad con otros propietarios, deposita un Adendum de fecha 20/12/2024, donde los demás copropietarios se reconocen como vendedores al igual y en iguales proporciones y porcentajes que el Lic. Julian Pache Rivera y al mismo tiempo establecen una corrección en la forma de expresar el derecho adquirido por los solicitantes de la porción a mensurar, Sra. Orquídea Guilamo Castillo, para que en lo adelante se establezca como derecho una participación del 2.3537% de la superficie total en copropiedad, convirtiendo así a la Sra. Guilamo Castillo en una copropietaria más del derecho indicado anteriormente; Que el adendum indicado en el párrafo anterior, no subsana lo observado por esta dirección regional en cuanto a la imposibilidad de ejecución del proceso de deslinde de una porción de terreno cuyo derecho está constituido en copropiedad de varios adquirientes, sino que, por el contrario, mantiene la misma condición ya que el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, Resolución 790-2022, establece en el artículo 4, párrafo II, lo siguiente y cito: "Cuando los derechos sobre un inmueble estén expresados en términos de porcentaje o de proporción procede la partición total del mismo, no así el deslinde ni la regularización parcelaria; Que, sumado a lo anteriormente indicado, el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, Resolución 787-2022, establece en el artículo 136 que la Particion es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos o coparticipes de un inmueble registrado; y el párrafo II del mismo artículo establece y cito: 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, lo que corresponde al caso que nos ocupa; Que, además de todas las indicaciones anteriores también las partes en su acción recursiva establecen que, actualmente existe interpuesto ante el TJO correspondiente una demanda de Litis sobre Derechos Registrados en Demanda de la homologación del contrato de venta que sustenta el derecho de la Sra. Orquídea Guilamo Castillo (solicitante en el expediente que nos ocupa) así como la Demanda de partición del inmueble objeto de la mensura actual donde la Sra. Guilamo figura como demandante y los señores Julian Pache Rivera conjuntamente con su esposa Isabel Guerrero Castro de Pache se encuentran amparados en Constancia Anotada en copropiedad con los Sres. Alberto Enrique Mera Jimenez, Blanca Lissette Mera Jimenez, Blanca Margarita Mera Jimenez, Jacqueline Marie Mera Jimenez, Jose Dencil Mera Jimenez, Jose Antonio Mera Jimenez, Jose Ramon Jimenez Cedeño y Ramon Beltre Guerrero, como demandados; esto robustece la decisión tomada por esta Direccion Regional en rechazar los trabajos técnicos de Deslinde solicitados".*

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 tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), 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 **tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **veintitrés (23) del mes abril 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 Este, procura la aprobación de los trabajos técnicos de Deslinde, practicados dentro del ámbito de la Parcela Núm. 408, del Distrito Catastral Núm. 10.6, municipio Higuey, provincia La Altagracia, solicitud y autorización dada a la **Agrim. Francis Lituania Brohl Quiroz, Codia 26005**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de que los derechos que se pretenden Deslindar se encuentran en copropiedad.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *"Que la justificación del interés se encuentra en el ánimo de las reclamantes de registrar el predio que poseen, cuyos esfuerzos han sido obstaculizados por el producto de rechazo; Que como ha sido practica cuando se sustenta un trabajo sobre una constancia anotada donde existe copropiedad en términos porcentuales, se tiene a bien exponer: La tesis que se sostiene es que: La regla impide la mensura para individualización (deslinde o regularización parcelaria) en casos de copropiedad, puntualmente "no procede el deslinde para determinan lo que le corresponde a cada copropietario", y en consecuencia a nadie que pretenda subrogarse en uno solo de ellos, pero propio del derecho, existen excepciones, matices y un depende sosteniendo así que la postura que se esbozara no es contraria a la normativa vigente, sino una interpretación lógica y sistemática de la misma".*

CONSIDERANDO: Que del análisis técnico del expediente, se puede constatar que el derecho de propiedad objeto del deslinde se encuentra sustentado en una constancia anotada correspondiente a un inmueble en régimen de copropiedad. Sin embargo, en el acto de venta de fecha 17 de julio de 2024, instrumentado por el Dr. Enrique Caraballo Mejía, Notario Público del municipio de Higüey, matrícula núm. 2171, no figuran todos los copropietarios, lo que evidencia una limitación jurídica en la procedencia del trámite solicitado.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo tenor, los solicitantes en su escrito indican que, la normativa prohíbe el deslinde individual por porcentaje, pero no impide que todos los copropietarios vendan proporcionalmente y el comprador solicite la mensura. Dado que la constancia anotada ya fija una superficie, el problema de los porcentajes desaparece cuando actúan en conjunto. Rechazar la mensura en estos casos es inapropiado, pues la venta proporcional convierte a los copropietarios en una sola entidad para la transferencia, no obstante, este órgano técnico no es competente para determinar el porcentaje correspondiente a los derechos de los señores **Julian Pache Rivera, casado con la señora Isabel Guerrero Castro de Pache**, quienes figuran como vendedores de una extensión superficial de aproximadamente 480.00 m² a la señora **Orquídea Guilamo Castillo**.

CONSIDERANDO: Que en esa tesitura, los accionantes en sus argumentos plantean que, contrario a lo que deduce la DRMCE, la declaración jurada de no objeción y el acto de recibo de descargo y finiquito por parte de los otros copropietarios de la constancia anotada si constituye, en esencia, un acto traslativo de propiedad y en consecuencia, retoma sentido toda la argumentación esbozada ut supra.

CONSIDERANDO: Que ante el argumento descrito en el párrafo anterior, esta Dirección Nacional tiene a bien explicar que normativamente hablando, nos encontramos imposibilitados de ponderar y pronunciarnos respecto al acto notarial denominado "Addendum, reconocimiento y corrección de acto de venta, autorreconocimiento como co-vendedores en porcentajes", toda vez que somos el órgano que ofrece soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de mensuras, en consecuencia, toda depuración de documentación de carácter legal, es competencia de los órganos judicial y registral.

CONSIDERANDO: Que el artículo 54 de nuestra Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, define la Particion 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 Particion 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 480.00mts², lo que se traduce en una parte de la totalidad de la constancia anotada (20,393.22mts²).

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 15, párrafo I, 54, 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, 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 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 la señora **Orquídea Guilamo Castillo**, quien tiene como abogado constituido y apoderado al **Licdo. Jose Luis Gomez de Jesus**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico Núm. **6642024049251**, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), 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.

TERCERO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, asimismo a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Este, 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

Ridomil Alejandro Rojas Ferreyra

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:

<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/DYMZ-G0EF-FR74-AZ8Q>

