

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2025-0034

FECHA

17/06/2025

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6642024049225

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 veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Josant Samuel Feliz Pichardo y Samuel Aquino Caridad Pichardo**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núms. 028-0077725-8 y 402-2092874-7, ambos con domicilio en la carretera Higuey Yuma, cerca del parador Paloma, Higuey, La Altagracia, quienes tienen como abogado constituido y apoderado al **Licdo.**

Jose Luis Gomez de Jesus, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Num. 028-0004008-7, con domicilio legal abierto en la oficina Iuridicus et mensura, 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. **6642024049225**, de fecha primero (1ero) 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. 6642024049225, 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 trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Se rechaza la presente operación técnica, toda vez, que no procede el deslinde sobre un porcentaje de participación de uno de los copropietarios de la Constancia Anotada, en virtud de que dicho porcentaje corresponde al valor sobre el derecho registrado, no así, al valor de la superficie material del inmueble. Esto, amparado en el Principio de Legalidad y el artículo 54 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario"*.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6642024049225, 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 primero (1ero) 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 no procede, en vista que no va en consonancia con el artículo 4 párrafo II de la Res. 790-2022, ya que los derechos están expresados en términos de porcentaje, procede la partición total del mismo, no así el deslinde ni la regularización parcelaria. En cuanto al tema de la suspensión del expediente hasta tanto el TJO de la Altagracia decida sobre la situación, lo cual no está establecido en nuestro marco normativo, como Dirección Regional podemos decidir mediante oficios de Observación, Rechazo y/o*

Aprobación. Por tal razón procederemos a rechazar el presente recurso, en virtud de que no nos presenta el expediente en condición de ser aprobado”.

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 primero (1ero) 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 **primero (1ero) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **veintiocho (28) 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 Higüey, 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 orden de ideas, los solicitantes en su escrito indican que, la normativa prohíbe el deslinde en casos de copropiedad bajo los siguientes términos: “Un mismo inmueble puede pertenecer a varias personas en copropiedad, correspondiéndole a cada copropietario una parte del inmueble expresada en términos de porcentaje o razón. En este caso, no estando establecida la superficie que corresponde a cada titular, se trata de un único inmueble en copropiedad”; “Los términos porcentuales que le corresponden a un copropietario, se refieren a porcentajes sobre el valor de los derechos registrados. 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”; Esta prohibición, sin embargo, se refiere a casos donde un copropietario intenta deslindar solo su porcentaje sobre una constancia anotada, pero ¿Qué sucede cuando todos los copropietarios actúan conjuntamente y venden proporcionalmente?.

CONSIDERANDO: Que bajo estos argumentos es importante destacar que, conforme al acto traslativo de derechos, de fecha 17/07/2024, se comprueba que figuran como vendedores de una extensión superficial de 610.00 m², los señores Lic. Julian Pache Rivera casado con su esposa señora Isabel Guerrero Castro de Pache, no así los demás copropietarios del inmueble.

señores: Alberto Enrique Mera Jimenez casado con Raquel Rodriguez Fernandez; Blanca Lissette Mera Jiménez, Blanca Margarita Mera Jimenez; Jacqueline Marie Mera Jimenez; Gustavo Alberto Perez Malla; Jose Dencil Mera Jimenez casado con Johanna Henriette Wise Guerrero de Mera; Jose Antonio Mera Jimenez; Jose Ramon Jiménez Cedeño casado con Celeste Rosalía Hernandez de Jimenez; Ramon Beltre Guerrero, lo que imposibilita a este órgano técnico pronunciarse al respecto.

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 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 610.00mts², 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, 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 los señores **Josant Samuel Feliz Pichardo y Samuel Aquino Caridad Pichardo**, quienes tienen como abogado constituido y apoderado al **Licdo. Jose Luis Gomez de Jesus**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico Núm. **6642024049225**, de fecha primero (1ero) 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/09BY-OKZL-JBS1-I2D3>

