

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNMC-R-2025-0022

FECHA

14/05/2025

NÚMERO DE EXPEDIENTE

6642024002792

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de mayo 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 veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por el **Agrim. Jose Enrique Sosa Sánchez, Codia 3871**, dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral Núm. 023-0011787-2, con domicilio profesional abierto en la Avenida Francisco Alberto Camaño, No. 4, Plaza El Colono, Apto. 1-2, San Pedro de Macoris.

En relación al oficio de rechazo de Reconsideración, relativo al expediente técnico Núm. **6642024002792**, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6642024002792, 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 ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentando su decisión de la siguiente manera: *"Se rechaza la presente operación técnica, toda vez, que no procede el deslinde sustentado en acto de transferencia cuyo derecho del vendedor se encuentre en términos de porcentaje de participación o copropiedad, salvo que todos los copropietarios estén involucrados en dicha transferencia; esto amparado en el Principio de Legalidad y el artículo 54 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario"*.

VISTO: El expediente técnico Núm. 6642024002792, 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 dieciséis (16) del mes de enero 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 Deslindar una porción de terreno cuyos derechos se sustentan en un acto de transferencia, donde el vendedor se encuentra en copropiedad con otros propietarios; Que, en el expediente que nos ocupa solo uno de los propietarios del inmueble objeto de la mensura es quien transfiere parte de sus derechos, aun cuando el mismo se encuentra en copropiedad, lo cual violenta el principio de legalidad establecido en la Ley 108-05, ya que la copropiedad se establece sobre el valor de la cosa y no sobre la naturaleza de la misma"*.

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 dieciséis (16) del mes de enero 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 **diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025)**, e interpuso el presente recurso jerárquico, en fecha **veintiuno (21) del mes marzo 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. 25-D, del Distrito Catastral Núm. 02, municipio Rancho Arriba, provincia San Jose de Ocoa, solicitud y autorización dada al **Agrim. Jose Enrique Sosa Sánchez, Codia 3871**, requerimiento que fue calificado de manera negativa en virtud de que no procede el deslinde sustentado en acto de transferencia cuyo derecho del vendedor se encuentre en términos de porcentaje de participación o copropiedad, salvo que todos los copropietarios estén involucrados en dicha transferencia.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito del presente recurso jerárquico la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *"El Tribunal de jurisdicción original de Bani, que territorialmente corresponde, fue quien conoció la repartición amigable de los copropietarios, emitió la sentencia con la resolución No. 20180158, Exp. 254-2018-00391 (anexa); en el dispositivo de fallo se reparten dos porciones de terrenos; nos ocupa la Porción con una superficie de 322.66 m², el de la parcela 25-D, del D.C. No. 2, del municipio y provincia de San Jose de Ocoa, repartido entre los solicitantes del deslinde rechazado y anexado en este recurso jerárquico, según la referida sentencia con la cual se emite el certificado de constancia anotada se repartieron los derechos de los copropietarios y vendedores de sus porciones, totalizando los 322.66 m², expresado en porcentaje, resulta que se emitió una constancia anotada involucrando a otros herederos, que debieron estar en otra constancia anotada, lo que entiendo que ha provocado el rechazo, por lo que le solicito a esta honorable dirección nacional que autorice el conocimiento del deslinde rechazado para introducir la sentencia en el expediente y poder justificar el conocimiento del deslinde y que sea el tribunal de Jurisdicción Original que ratifique su decisión y ordene el titulo deslindado a nombre del comprador de buena fe, contribuyendo así a la titulación nacional".*

CONSIDERANDO: Que del análisis técnico del expediente se puede constatar que, el derecho propiedad que se pretende deslindar, se encuentra sustentado en constancia anotada amparada en copropiedad, en donde no todos los copropietarios figuran en el acto de venta.

CONSIDERANDO: Que el profesional habilitado en su escrito indica que, se emitió una constancia anotada involucrando a otros herederos, que debieron estar en otra constancia anotada, no obstante, este órgano técnico no es competente para rectificar errores ocurridos en el ámbito judicial ni registral.

CONSIDERANDO: Que en esa tesitura, el agrimensor en sus argumentos plantea que, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Bani, fue quien conoció la repartición amigable de los copropietarios y emitió la Resolución Num. 20180158, Exp. 254-2018-00391, sin embargo, dicha decisión se encuentra aportada en esta acción en jerarquía de manera incompleta, lo cual ha imposibilitado a esta Dirección Nacional dar lectura íntegra a la misma, con el propósito de determinar la correcta distribución de los derechos de los involucrados.

CONSIDERANDO: Que asimismo hemos identificado que los documentos de derecho aportados (constancias anotadas), establecen una superficie de 1,936.00m² e incorpora a más copropietarios, sin embargo, el acto de venta suscrito en fecha 10 de septiembre de 2021, entre los señores: Nelson Elias Castillo Mejía, Evelin Maria Castillo Mejia, Rafael Alberto Castillo Mejia, Henry Luis Castillo Mejia, Máximo Idel Castillo Lara, Francis Leonardo Castillo Lara y la señora Franchesca Yaritza Andujar Ortiz establece una superficie de 322.654mts², lo que se traduce en una discrepancia en el objeto de la presente rogación.

CONSIDERANDO: Que de lo anterior se colige que la documentación referida en el párrafo anterior, irrumpe el principio de especialidad establecido en la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, citamos: “*Consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*”.

CONSIDERANDO: Que ha quedado evidenciado en el análisis del presente recurso jerárquico, que no existen argumentos ni elementos probatorios que tiendan a hacer modificar la calificación negativa del acto administrativo hoy atacado, por lo que, procede rechazar esta acción recursiva.

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, 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 el **Agrim. Jose Enrique Sosa Sánchez, Codia 3871**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico Núm. **6642024002792**, de fecha dieciséis (16) del mes de enero 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.

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/O8W4-LZPV-BBD3-6F2J>

