



MENSURAS CATASTRALES

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

TIPO DE DOCUMENTO
RESOLUCIÓN

NO. DOCUMENTO
DNMC-R-2020-0049

FECHA
17/12/2020

NÚMERO DE EXPEDIENTE
6622019130633

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 diciembre del año dos mil veinte (2020), años 176 de la Independencia y 156 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. Rídomil Rojas Ferreyra**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), por la **agrimensora Maira Kunhardt Guerrero**, dominicana, mayor de edad, Codia No.8077, con domicilio profesional abierto en la calle Padre Las Casas No.101, Reparto Miraflores, ciudad de Santiago, República Dominicana.

En relación al oficio relativo al expediente técnico No. 6622019130633, de fecha cinco (05) del mes de agosto dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte.

VISTO: El expediente técnico No. 6622019130633, contentivo de solicitud de trabajos de Nueva Mensura, el cual fue calificado de manera negativa por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, a través de su oficio de rechazo de fecha quince (15) del mes de julio dos mil veinte (2020), el cual fundamentó su decisión: "VISTO: Los antecedentes catastrales de las parcelas Nos.4-POR-47 y 10-D, del Distrito Catastral No.02, del Municipio Villa Isabela, Provincia Puerto Plata. VISTO: Los datos crudos en los archivos presentados. VISTO: El informe explicativo de fecha 7 de Julio del 2020, presentado por el profesional habilitado. VISTO: La presentación de la ubicación de la parcela No. 4-POR-47, del Distrito Catastral No.02, del Municipio Villa Isabela, Provincia Puerto Plata en los ingresos -02 y -03. ATENDIENDO: Los análisis y ponderaciones de los referidos vistos, y conjuntamente con una investigación cartográfica e inspección de gabinete, se mantiene lo indicado mediante el oficio de observación de fecha 30 de Enero de 2020, con relación a que el inmueble presentado se encuentra totalmente fuera de los límites de su parcela de origen 4-POR-47, del Distrito Catastral No.02, del Municipio Villa Isabela, Provincia Puerto Plata, ubicándose en la designación catastral Parcela No.4-RESTO, del D.C.02, de la Provincia Puerto Plata, Municipio Villa Isabela. ANALISIS E INVESTIGACIONES: * En el primer y segundo ingreso del expediente técnico, la ubicación de la parcela No. 4-POR-47, del Distrito Catastral No.02, del Municipio Villa Isabela, Provincia Puerto Plata, se visualizaba desplazada hacia el Oeste con relación a la posición de la referida parcela en la vectorización de las parcelas históricas. *Luego de la observación mediante oficio de fecha 30 de Enero de 2020, en el segundo ingreso, el profesional habilitado mediante informe adicional, explica que la parcela 4-POR-47, " se encuentra desplazada aproximadamente 30 mts y para poder ubicar su posición correcta se utilizó la parcela 10-D como referencia ya que colindan al Norte, además en dicho informe se explica que un camino no es una forma correcta para identificar la ubicación precisa de una parcela". *En atención a lo expuesto en dicho informe mediante oficio de fecha 18 de junio del 2020, se le solicitó al profesional habilitado depositar los datos crudos del levantamiento de la parcela 4-POR-47, que le permitieron determinar la ubicación presentada, sin embargo en el tercer ingreso, luego de la referida observación la ubicación de la p.4-POR-47, varía totalmente con relación a lo anteriormente presentado, visualizándose en el presente ingreso desplazada hacia el Este, coincidiendo con la vectorizada en las parcelas históricas, no obstante en el lado Norte la configuración geométrica no coincide con su plano catastral y parcelas colindantes, visualizándose ajustada hacia el Oeste, de esto se puede informar que conforme a los datos crudos fue levantado el camino al Oeste (actual Carretera Punta Rucia - La Ensenada) del plano catastral de la parcela 4-

Maira Kunhardt

031-0047237-6

29/1/2021

por-47, en los datos crudos no se visualizan en el lado Norte de la parcela 4-POR-47 puntos levantados. *En el presente ingreso se encuentra depositado el informe explicativo de fecha 7 de julio del 2020, en el cual se hace referencia al plano general de fecha 23 de agosto 1982, indicando que en el mismo no existía el camino (actual Carretera Punta Rucia – La Ensenada) constatado en el plano catastral de la parcela 4-por-47 y actualmente materializado en el terreno, de esto podemos informar que el referido plano general es un plano para localización de posesión, en cual la mensura fue a favor de Salvador López, no obstante 10 meses después, se emite el Decreto No.83-782, de fecha 14 de julio de 1983, mediante el cual se declara a Julia Dolores Geraldino y Salvador López, con el derecho de propiedad de la parcela 4-por-47, mediante el C.T. No.80, tanto en su certificado de título como en el plano catastral, en sus colindancias se hace referencia a los caminos actualmente materializados en el terreno. *En la consulta de los certificados de títulos y planos de ubicación de la parcela 4-POR-47 y 10-D, se puede visualizar que desde sus orígenes, así como el origen de la parcela 4, el camino al Norte y al Oeste siempre ha sido su colindancia entre las dos parcelas. *En el plano catastral de la parcela 4-por-47, se puede visualizar que esta nunca colinda con el Océano Atlántico, al contrario en su plano catastral se visualiza por donde se presenta la zona a deslindar que esos terrenos pertenecen a la Designación Catastral Parcela 4; En las investigaciones realizadas fue encontrada que justamente en la referida zona que fue presentado un saneamiento del cual resulto la Parcela 4-006-2353, del D.C.2, entre el lado Oeste de la Carretera Punta Rucia – La Ensenada y el Océano Atlántico, la cual se encuentra debidamente registrada, dicha situación fue indicado en el oficio de observación de fecha 30 de enero de 2020. En virtud de lo establecido en el art. 30, de la Resolución No. 628-2009, Reglamento General de Mensuras Catastrales, por los motivos expuestos se hace formal rechazo de los trabajos presentados, debido a que conforme al análisis y ponderaciones de los datos aportados por el profesional habilitados y a las investigaciones de lugar, se concluye que el inmueble presentado se encuentra fuera de su parcela de origen, por lo que la operación Deslinde de la forma que ha sido presentada no procede.”

VISTO: El expediente técnico No. 6622019130633 contentivo de Solicitud de Reconsideración, presentado por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, en contra del oficio de fecha quince (15) del mes de julio o dos mil veinte (2020), a fin de que dicho órgano se retracte de su calificación inicial; el cual fundamentó su decisión en que: “Se mantiene el rechazo, toda vez que el expediente presenta irregularidades y errores inexcusables, en virtud del artículo 31, párrafo III, de la Res. 628-2009”.

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 cinco (05) del mes de agosto dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; en relación al rechazo sobre solicitud aprobación técnica de Deslinde.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), es decir, dentro de los quince (15) días calendario establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata; por lo que, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, procura la aprobación técnica de Deslinde practicado dentro del inmueble identificado como Parcela 4-POR-47, DC 02, Provincia Puerto Plata, conforme a la solicitud y autorización dada a la **agrimensora Maira Kunhardt Guerrero**, requerimiento que fue calificado de manera negativa, bajo el entendido de que el inmueble presentado, se encuentra fuera de su parcela de origen.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: “que la base principal del rechazo del presente expediente se fundamenta en un análisis cartográfico e inspección de gabinete expresando que la parcela presentada en este proceso de Deslinde, se encuentra fuera de los límites de la parcela origen No.4-POR-47, DC 02, del municipio de Villa Isabela, Puerto Plata. Las investigaciones cartográficas e inspecciones de gabinete no son relevantes, seguras, ni confiables en estos casos limítrofes entre parcelas debido a la precisión entre las imágenes y coordenadas reales tomadas en campo o en el terreno RTK. Las comparaciones entre coordenadas reales y planos escaneados en un sistema digitan con software de transformación en coordenadas a digitales, no hacen fe de la realidad de ubicación catastral de un inmueble y menos aun cuando se trata de parcelas dibujadas en el año 1980, a mano con especificaciones en las colindancias que no poseen anchuras, ni fajas en diferentes linderos. Las justificaciones de desplazamiento de las imágenes consultadas cartográficamente principalmente en esa zona de acuerdo a la base de datos que utiliza el Departamento de Revisión de Mensuras Catastrales, se vine observando en casi todos los deslindes ya aprobados. En esos deslindes realizados se han formulado la misma observación de desplazamiento cartográfico, a lo que hemos contestado

técnicamente con los datos de georreferenciación de toda la zona que dista de más de un kilómetro de perímetro, los cuales han sido aprobados luego que se realiza una inspección física en el terreno. Es penoso, que estos datos no son tomados como referencia en otros trabajos pues no se guardan o archivan en el sistema de revisión de mensuras, como base de consulta en la vectorización generada relativo a las parcelas históricas, y su configuración actual, aunque se refieran a diferentes expedientes. Que en lo relativo a las justificaciones del rechazo, indican que la porción de terreno que se está presentando está ubicada dentro de la Parcela 4, DC 02, del municipio Villa Isabela. Esa parcela no se encuentra registrada catastralmente solo aparece como parcela colindante en el plano de la Parcela 4-POR-47, DC. 02, del municipio de Luperon, Provincia Puerto Plata, formando parte de una parcela comunera, medida por mi abuelo el agrimensor José Eugenio Kunhardt, dentro de la cual se ubicaron varias posesiones. Depositamos un levantamiento realizado en el terreno en el lindero Sur-Oeste de la parcela indicada, Parcela No.4-POR-47, DC. 02, del municipio de Villa Isabela, Provincia Puerto Plata, para fines de vectorización, conectada a los demás levantamientos realizados en la zona con conexión a la Parcela 10-D, DC. 02, del municipio Villa Isabela, Provincia Puerto Plata, y otras. El único lindero que no fue posible levantar fue el límite Norte de la Parcela 4-POR-47, DC. 02, del municipio de Villa Vásquez, Provincia Puerto Plata, que en el plano figura un camino, debido a que un colindante mostró objeción al vernos medir el frente de su propiedad, no obstante, haberle explicado que no la su propiedad la que mediamos. Es fundamental que la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, ordene una inspección en el terreno para que se pueda determinar y comprobar técnicamente la ubicación real y catastral de los límites catastrales de la Parcela 4-POR-47, DC. 02, del municipio de Villa Isabela, Provincia Puerto Plata, ya que los datos cartográficos que posee en su base de datos para la revisión de los trabajos presentados y los que se puedan presentar en el futuro, se corrijan los desplazamientos cartográficos con la realidad, y que los levantamientos actuales y futuros se validen con esas coordenadas reales. De esta manera se corrigen situaciones de imprecisiones cartográficas y actualizaciones de mensuras y datos existentes en el terreno, los cuales dan origen a que las colindancias actuales hayan variado respecto de un plano catastral de data de más de veinte (20) años y se actualice la mensura de esta parcela cumpliendo con lo que se establece en el Reglamento General de Mensuras Catastrales. En las justificaciones del rechazo de al Recurso de Reconsideración, en la página 3, del documento de rechazo, en el primer párrafo se refiere a una aprobación de nueva mensura que no aplica a este proceso, ya que trata de deslinde. En dicho documento tampoco se refiere a la razón por las cuales no se acoge la solicitud de inspección física en el terreno en el terreno, razón por la cual fue depositado el recurso de reconsideración, sino que se refiere a las mismas justificaciones de las observaciones producidas en el expediente. La solicitud de inspección es un derecho que nos asiste conforme a la Resolución No.628-2009, en su artículo 33, Párrafo IV. En el capítulo IV de la misma resolución relativo a la ubicación y orientación de las parcelas sobre relacionamiento. Cita los artículos 98 y 99, también para actualizar las mensuras que datan de más de veinte (20) años, es necesario ponderar la parcela en cuestión, este aspecto, con la inspección en el terreno, como lo establece la resolución antes mencionada. En el presente expediente es sumamente necesario que la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, ordene una inspección física para determinar los límites catastrales de las parcelas que inciden en el punto específico de colindancia con 3 parcelas. La Parcela 10-D, Parcela 4-POR-47 y Parcela 1-PROV, DC 02, del municipio de Luperon, Provincia Puerto Plata. Lo que va a aportar satisfactoriamente a este expediente principalmente o a los demás trabajos que puedan surgir de la zona y vincularlos en la base de datos de consulta técnica en el departamento correspondiente de revisión. Por todo anteriormente expuesto, solicito legal y técnicamente un derecho que me asiste como profesional habilitado conforme la normativa anteriormente citada, por lo que, formalmente solicito y reitero, que la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, del Departamento Central ordene una inspección en el terreno para constatar físicamente las coordenadas reales y la ubicación catastral de la Parcela 4-POR-47, DC 02, del municipio de Villa Isabela, Provincia Puerto Plata, conforme los artículos citados de la Resolución No.628-2009, y en consecuencia ponderar nuevamente el deslinde de que se trata".

CONSIDERANDO: Que a raíz del cuestionamiento realizado por el profesional habilitado sobre el resultado de la inspección de gabinete, se envía el expediente al Departamento de Inspección de Campo, a los fines de valorar los argumentos técnicos expuestos. Por vía de consecuencia, se suspendió el plazo para la respuesta del recurso, hasta tanto se emita el Informe de Inspección de Campo.

CONSIDERANDO: Que tras el análisis del expediente técnico, se puede observar que, el inmueble que resulta de la presentación de los trabajos de Deslinde, se encuentra ubicado fuera de la Parcela No. 4-POR-47, D.C. 02, por lo que, difiere de los documentos que amparan el derecho.

CONSIDERANDO: Que en la instancia de interposición del presente recurso, el profesional habilitado expone que la base principal del rechazo del expediente se fundamenta en un análisis cartográfico e inspección de gabinete, los cuales expresan, que la parcela resultante se encuentra fuera de los límites de la Parcela No.4-POR-47, D.C. 02, del municipio de Villa Isabela, provincia Puerto Plata, lo que da lugar a la duda, en razón, de que los datos no fueron obtenidos a través de una inspección en el terreno.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo sentido, el agrimensor indica que las investigaciones cartográficas e inspecciones de gabinete no son relevantes, seguras, ni confiables, en estos casos limítrofes entre parcelas, debido a la precisión entre las imágenes y coordenadas reales tomadas en campo o en el terreno, sin embargo, el resultado de la inspección de gabinete y del

análisis cartográfico, es producto del estudio de los datos aportados en el expediente por el profesional habilitado, por lo que, las conclusiones arrojadas son coherente con el mismo.

CONSIDERANDO: Que de lo anterior, se constata que en las conclusiones del Informe de Inspección de Campo de fecha del 14 de diciembre del año 2020, se confirma que la parcela resultante de la operación presentada, se ubica catastralmente fuera de la Parcela No. 4-POR-47 del D.C. 02, por lo que, difiere de sus derechos.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo sentido, se verifica que el profesional habilitado no aporta ningún argumento, ni elementos técnicos, que objete la situación cartográfica del inmueble, la cual fue comprobada en campo a fin de poder demostrar la ubicación correcta de la parcela objeto de la mensura.

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 argumentos técnicos y demostrativo que contribuyan a modificar la calificación del acto administrativo objeto de la acción en jerarquía

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional entiende que los argumentos del profesional habilitado no tienen aspectos razonabilidad, al aludir que las investigaciones cartográficas e inspecciones de gabinete no son relevantes, seguras, ni confiables, sin embargo, las conclusiones de la Inspección de campo coinciden con las realizadas en gabinete.

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 los artículos 74, 75, 77 Párrafos I y II, 90, Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario; la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, los artículos 30, 31, 206, 207, 208, 209, 210 y 211 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (Resolución No.628-2009).

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 **agrimensora Maira Kunhardt Guerrero**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6622019130633, de fecha cinco (05) del mes de agosto dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; y en consecuencia: mantiene la calificación original emitida por el citado órgano técnico, 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/rdl



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Ridomil Alejandro Rojas Ferreyra

La integridad de este documento puede ser verificada en el siguiente enlace:
<http://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/39GS-W0ZA-UR9Z-N4CF>



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA