



MENSURAS CATASTRALES

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA



TIPO DE DOCUMENTO
RESOLUCIÓN

NO. DOCUMENTO
DNMC-R-2020-0087

FECHA
29/12/2020

NÚMERO DE EXPEDIENTE
6622019144936

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), años 176 de la Independencia y 157 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 seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), por la **agrimensora Maira Kunhardt Guerrero**, dominicana, mayor de edad, Codia No. 08077, con domicilio profesional abierto en la calle Padre Las Casas No.101, Reparto Miraflores, Santiago, República Dominicana.

En relación al oficio relativo al expediente técnico No. 6622019144936, de fecha quince (15) del mes de noviembre dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte.

VISTO: El expediente técnico No. 6622019144936, contentivo de solicitud de trabajos de Deslinde, Actualización de Mensuras y Refundición, 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 veintiuno (21) del mes de septiembre dos mil veinte (2020), el cual fundamentó su decisión: *"Este es el cuarto reingreso del presente expediente y el mismo no está en condiciones de ser aprobado, por lo que en virtud del artículo 31 de la resolución 628-2009, se hace formal rechazo, ya que se está prestando superficie por exceso, sin un sustento técnico o registral para la misma. Se hace constar que este aspecto le fue observado de manera oportuna y no fue corregido adecuadamente"*.

VISTO: El expediente técnico No. 6622019144936, contentivo de Solicitud de Reconsideración, presentado por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, en contra del oficio veintiuno (21) del mes de septiembre dos mil dos mil diecinueve (2019), a fin de que dicho órgano se retracte de su calificación inicial; el cual fundamentó su decisión en que: *"Se mantiene el rechazo, en virtud de que el expediente aun contiene errores que no han sido subsanados lo que impide la aprobación del mismo, puesto que el mismo tiene un exceso de área"*.

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 veintiuno (21) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020),

Maira Kunhardt

031-0047237-6

29/1/2021

emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; en relación al rechazo sobre solicitud aprobación técnica de Deslinde, Actualización de Mensuras y Refundición.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día seis (06) del mes de noviembre 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, Actualización de Mensuras y Refundición, practicado dentro de los inmuebles identificados como Solares Nos. 27, 24-A y 24, Manzana 694, DC 01, de la Provincia de Santiago de los Caballeros, 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 cantidad de reingresos permitido por la normativa y aún posee irregularidades que impiden la aprobación técnica del mismo.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *"cabe señalar que las diferentes observaciones han sido por motivos diferentes en cada caso, solamente la devolución de fecha 12 de agosto del presente año expresa sobre el exceso de área, y en el informe explicativo de fecha 02 de septiembre, se realizaron las justificaciones de lugar, las cuales reiteramos en esta instancia. El plano de la mensura del Solar 27 data del año 1982 y en el lindero Sur-Este aparece el camino de Las Totumas, ese camino no existe físicamente hace muchos años, desde que se fundó la Urbanización Los Jardines Metropolitanos de Santiago, encontrándose el inmueble físicamente materializado por pared de block incluyendo el área que ocupaba el camino, tal como se presenta en el plano. Estamos actualizando ese lindero para que el inmueble en su conjunto conforme la configuración como se encuentra en este momento ocupado, tal y como lo establece la Resolución No.628-2009, en su artículo 141 y sus párrafos. De acuerdo con la normativa, esta es la forma de realizar y presentar los trabajos técnico cuando se presenta esta situación, pues no existe otra forma de normalizar y actualizar la situación catastral existente en los referidos inmuebles, con la finalidad de registrar de manera documental los terrenos registrados y ocupados por el propietario en el terreno. El espíritu del legislador es que los inmuebles en la República Dominicana estén catastralmente organizados y registrados en la forma legal de su ocupación. Debido a esta situación es que se presenta el exceso de área, en las operaciones resultantes de los inmuebles, pues de no hacerlo de esa manera el propietario no estaría correctamente actualizando su propiedad de acuerdo a la ocupación existente y conforme a la norma reglamentaria. También puntualizamos, que en caso de que un inmueble sea objeto de sometimiento de aprobación de planos arquitectónicos para una construcción conforme la normativa de planeamiento urbano, los planos catastrales del inmueble, deben ser debidamente en cuestión, con coordenadas satelitales. Estos inmuebles en el futuro serán objeto de construcciones nuevas para un Colegio Bilingüe New Horizons, ya que existe una promesa de compraventa de los inmuebles. Con respecto a las justificaciones de las áreas ocupadas en el terreno estas son las siguientes: El área registrada del Solar 24-A, es de 437.64 metros cuadrados el resultado de los trabajos de actualización de mensura es de 459.08 metros cuadrados para una diferencia por exceso de +21.44 metros cuadrados. El área registrada del Solar 24, es de 241.19 metros cuadrados, el resultado de los trabajos de deslinde es de 253.26 metros cuadrados, para una diferencia en exceso de +12.07 metros cuadrados. El área registrada del Solar 27 es de 951.65 metros cuadrados el resultado de los trabajos de actualización de mensuras es 1,403.61 metros cuadrados, para una diferencia en exceso de +451.96 metros cuadrados. De los trabajos de Refundición resulta un área de 2,115.95 metros cuadrados. Existe otro expediente aprobado con el número 66220191449979, de Actualización de Mensuras, Refundición y Subdivisión a favor del mismo propietario Andrés de Jesús Caba, correspondiente a los solares colindantes en el sur. En total la propiedad completa del propietario está conformada por 5 solares, de los cuales se aporta copia de los documentos. Entre los solares existe el camino Las Totumas, el cual no existe en la actualidad, ni en el terreno desde hace más de 20 años. Todos los derechos registrados del propietario conforman una sola ocupación en el terreno, dividida en dos partes, incluyendo el espacio que conformaba el citado camino, lo cual se puede comprobar en la cartografía. Estamos además depositando conjuntamente con este informe los documentos correspondientes a todos los inmuebles que avalan la situación. Las propiedades de Andrés de Jesús Caba se han presentado en dos expedientes porque la Dirección Regional en otro expediente similar, nos observó un expediente con una refundición de dos manzanas diferentes, indicando que ambos trabajos debían realizarse en expedientes separados. Otra razón es que los inmuebles indicados en este corresponden en el terreno a una nave industrial del*

propietario. Y que existe una negociación de venta con el colegio colindante en el lindero Este. Los otros solares corresponden a la casa familiar del propietario conforme la imagen satelital y las fotografías de los inmuebles que reposan en el expediente. El exceso de área de ambos expedientes se debe a la situación por el área antiguo camino Las Totumas inexistente. Con estos señalamientos ha sido contestado el exceso de área. Sobre la cantidad de reingreso, indicamos que en cada ingreso se tiene una observación diferente, no es exactamente la misma observación repetida. Si las observaciones son diferentes, esto no es una causa imputable al agrimensor actuante sino al Departamento de Revisión. En los tres considerando de la página 2 del rechazo al recurso de reconsideración, existe una observación diferente en cada uno de los párrafos que difiere una de la otra. Además existe una contradicción en la Dirección Regional ya que existe un expediente aprobado y otro no, cuando ambos contienen las mismas causas, objeto y razón técnico legal”.

CONSIDERANDO: Que tras el análisis del expediente técnico, se puede observar que las parcelas resultantes de los trabajos presentados en el expediente, tienen una superficie mayor que la que poseen en derecho, dando lugar al presente rechazo.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo sentido, el profesional habilitado expone que las observaciones detectadas por los no fueron reiterativas y que solo en una devolución se le indicó sobre el exceso de área, sin embargo, es importante señalar, que es responsabilidad del agrimensor al momento de presentar el expediente, realizar las explicaciones técnicas que amerita el mismo.

CONSIDERANDO: Que en sus argumentos la agrimensora expresa, que el camino que indica en el plano del Solar No. 27, no existe físicamente en el terreno, en razón de que cuando se fundó la Urbanización Los Jardines Metropolitanos, se incluyó el mismo dentro de la materialización contemplada en dicho plano, no obstante, conforme a la publicidad de los planos catastrales, existe el gráfico del mismo, por lo que, esa área se considera como Dominio Público.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden de ideas, no se aporta un resultado del estudio de antecedentes catastrales que evidencie el gráfico del camino, así como, la variación del mismo en el plano general de la Actualización de Mensuras.

CONSIDERANDO: Que al verificar la presente acción recursiva, podemos validar que no existen elementos técnicos que justifiquen el exceso de área presentado, y si esta, afecta a terceros, así como tampoco, si la materialización perturba la vía de acceso de otros inmuebles.

CONSIDERANDO: Que de lo anterior, se colige establecer que a los fines valorar los argumentos del profesional habilitado, es menester, acoger la presente acción recursiva para ser verificados mediante una inspección de campo.

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 revocar 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 **acoger** en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia **revoca** 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, 141, 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 **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por la **agrimensora Maira Kunhardt Guerrero**, en contra del oficio de rechazo relativo al expediente técnico No. 6622019144936, de fecha quince (15) del mes de noviembre dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y en consecuencia: **revoca** la calificación original emitida por la Dirección Regional, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: A los fines de poner en condiciones al Director Regional de realizar las ponderaciones técnicas, se instruye al profesional habilitado a que en el reingreso del expediente debe de aportar los siguientes documentos:

a) Planos Ilustrativo en el que se pueda visualizar:

- Mosaico catastral confeccionado con la totalidad de las parcelas históricas y posicionales del entorno del inmueble.
- Los polígonos resultantes del levantamiento realizado en campo.
- Levantamiento topográfico de todas las calles, caminos o vías de acceso correspondientes a las parcelas ilustradas en el mosaico, priorizando en las porciones presentadas, así como cualquier otra que pueda resultar de relevancia a los fines de analizar las operaciones catastrales presentadas en este expediente.
- Argumentos técnicos y jurídicos relativos a excesos y defectos de superficies.
- Definición de los límites de los polígonos presentados. (Materialización)

Nota: Dichos planos preferiblemente deben ser a color con la finalidad de poder identificar mediante una leyenda todos los elementos que sean plasmados en el mismo.

b) Archivo de dibujo de los planos mencionados en formato DWG/DXF/SHAPE u otros compatibles.

c) Archivo KML o KMZ correspondiente al mosaico catastral, el mismo que debe estar separado en capas de parcelas históricas, parcelas resultantes, vías de acceso de las porciones presentadas y cualquier otra que pueda resultar de relevancia a los fines de analizar las operaciones catastrales presentadas en este expediente.

d) **Opcional:** Ortofoto rectificado del perímetro de interés, esto debido a que la imágenes satelitales disponibles en esta zona no aporta un nivel de resolución suficiente para visualizar los elementos esenciales que componen el expediente. En caso de no contar con esta herramienta, el expediente deberá constar con una inspección de Campo, previo a la Calificación final del mismo.

CUARTO: Se instruye al profesional habilitado, que una vez reingresado el expediente técnico, el mismo debe cumplir con los requisitos de forma y fondo para la nueva calificación, de conformidad con los lineamientos establecidos en el presente recurso.

QUINTO: Se le otorga al profesional habilitado, un plazo no mayor de 60 días calendarios, previa notificación del presente recurso para someter el reingreso del expediente técnico ante la Dirección Regional Competente. Vencido dicho plazo, sin que el profesional haya obtemperado, se producirá la caducidad de la acción recursiva de pleno derecho, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite, conforme lo estipulado en el artículo 20, párrafo III de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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

Página 4 de 4



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/NYIQ-7A6R-C56S-Q8TN>



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA