

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00017

FECHA
19-01-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2805

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, 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, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; 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 diciembre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Damaris Eleonor Carmelina Espejo**, dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral No. 054-0082226-7; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Lic. Luis Alberto Rosario Camacho y Jorge Luis Rosario López**, con estudio profesional abierto en el Local No. 24, Primera Planta, de la calle Mella, de esta ciudad de Moca, República Dominicana, teléfonos número (809) 578-4014, (809) 578-2975 y (829) 420-3080.

En contra del oficio No. O.R. 176944, de fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca; relativo al expediente registral No. 1632214121.

VISTO: El expediente registral No. 1632214121, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 12:19:00 p.m., contentivo de solicitud de Corrección de Error Material, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Parcela No. 314423558356, con extensión superficial de 153.43 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificado con la matrícula No. 1100050555”;** **2) “Parcela No. 314423449378, con extensión superficial de 221.78 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificado con la matrícula No. 1100050498”;** actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Moca, mediante oficio No. O.R. 176944, de fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El acto de alguacil No. 447/2022, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Félix Ramón Cruz Durán, alguacil de Estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito; mediante el cual la señora **Damaris Eleonor Carmelina Espejo**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la sociedad comercial **Inmobiliaria Berdign, S. R. L.**

VISTO: La instancia depositada en fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el señor **Pablo Antonio Cabrera Guzmán**, quien actúa en representación de la sociedad comercial **Inmobiliaria**

Berdign, S. R. L., contentiva de escrito de objeción al recurso jerárquico interpuesto por la señora **Damaris Eleonor Carmelina Espejo**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Parcela No. 314423558356, con extensión superficial de 153.43 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificado con la matrícula No. 1100050555”;** **2) “Parcela No. 314423449378, con extensión superficial de 221.78 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificado con la matrícula No. 1100050498”.**

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. O.R. 176944, de fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632214121; concerniente a la solicitud de Corrección de Error Material; en relación a los inmuebles descritos como: **1) “Parcela No. 314423558356, con extensión superficial de 153.43 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificado con la matrícula No. 1100050555”;** **2) “Parcela No. 314423449378, con extensión superficial de 221.78 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificado con la matrícula No. 1100050498”.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de los sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en segundo término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, a la sociedad comercial **Inmobiliaria Berdign, S. R. L.**, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 447/2022; quien depositó su escrito de defensa u objeción en fecha

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

(06) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrida ha planteado un medio de inadmisibilidad del presente Recurso Jerárquico, en virtud del artículo 77, párrafo I de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, indicando, en síntesis, que el plazo para interponer el Recurso es de quince (15) días contados a partir de la fecha en que el mismo quedó habilitado, disposición que no tomó en cuenta la parte recurrente, por haber transcurrido diecinueve (19) días desde la emisión del Oficio No. O.R. 176944 y la interposición del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, los actos se consideran publicitados cuando: **a)** los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro, o; **b)** una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

CONSIDERANDO: Que, en aplicación a la disposición legal anteriormente descrita, si bien es cierto, el Oficio No. O.R. 176944 fue emitido por el Registro de Títulos de Moca en fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), no menos cierto es que, el mismo fue retirado por la parte interesada en fecha veintiséis (26) del mes de diciembre, fecha en la cual dicha parte tomó conocimiento y a partir de ese momento inició el conteo del plazo correspondiente para interponer el recurso.

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que el recurrente interpuso el Recurso Jerárquico dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, contados a partir del momento en que tomó conocimiento del mismo, por lo que rechaza el medio de inadmisibilidad presentado por la parte recurrida, razón social **Inmobiliaria Berdign, S. R. L.**; valiéndose de la decisión, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta Resolución.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, nunca le fue notificada la Ordenanza en Referimientos, por lo que no debía ser ejecutado el expediente; **ii)** que, en ningún momento el Juez de los Referimientos ordenó levantar la Hipoteca en Primer Rango, sino a reducir a dos inmuebles la Hipoteca en Segundo Rango; **iii)** que, la Ordenanza Civil no consignó los dos inmuebles específicos que quedarían gravados por la acreencia; **iv)** que, el Registro de Títulos cometió un error puramente material en haber cancelado las Hipotecas en primer rango; y, **vi)** que, por todo lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos proceda a volver a asentar las Hipotecas en virtud de Pagaré en primer rango, sobre los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la hoy parte recurrida, entidad **Inmobiliaria Berdign, S. R. L.**, en su escrito de defensa u objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la instancia introductoria del Recurso Jerárquico data de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre y el Acto de Alguacil No. 447/2022, contentivo de notificación de dicho Recurso, data de fecha veintisiete (27) de diciembre, divergencia insubsanable; **ii)** que, el Registro de Títulos de Moca actuó conforme a la Ordenanza depositada, por lo que volver a asentar las Hipotecas ya canceladas implicaría la suplantación de funciones del tribunal; **iii)** que, en

virtud de lo antes expuesto, sea rechazado el Recurso Jerárquico depositado por la señora **Damaris Eleonor Carmelina Espejo**.

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, es imperativo mencionar que la rogación original versa sobre una solicitud de Corrección de Error Material, respecto al expediente registral No. 1632211956 inscrito en fecha 01 de julio del año 2022 a las 08: 40:00 p.m., contentivo de Cancelación de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, mediante Ordenanza No. 164-2022-SORD-00021 de fecha 10 de febrero del 2022, emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.

CONSIDERANDO: Que, del resultado de la calificación del expediente registral No. 1632211956 derivó la cancelación del asiento de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en primer rango, en favor de Damaris Eleonor Carmelina Espejo, sobre los inmuebles identificados como: **1) “Parcela No. 314423558356, con extensión superficial de 153.43 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificado con la matrícula No. 1100050555”;** **2) “Parcela No. 314423449378, con extensión superficial de 221.78 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificado con la matrícula No. 1100050498”.**

CONSIDERANDO: Que, dicha cancelación fue publicitada en el registro complementario de los inmuebles correspondientes, por lo que, correspondía a la parte interesada atacarla por la vía de los recursos administrativos, en el plazo establecido por la normativa vigente que rige la materia; es decir, la solicitud de reconsideración, recurso jerárquico y/o recurso jurisdiccional, y no así, mediante una solicitud de corrección de error material.

CONSIDERANDO: Que, respecto de la revisión por causa de error material, el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone que: *“El error puramente material es aquel contenido en una actuación, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma”.*

CONSIDERANDO: Que, conforme a la disposición legal antes transcrita, se infiere que el Registrador de Títulos no puede desnaturalizar, modificar, alterar, inscribir y/o cancelar derechos registrados, a través de una rectificación de registros o de una revisión por causa de error material.

CONSIDERANDO: Que, en materia inmobiliaria, el Registrador de Títulos solo puede retractarse de su calificación registral, excepcionalmente, en virtud de la interposición de un recurso administrativo.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación realizada por el Registro de Títulos de Moca; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 127, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No.*

2669-2009); y artículo No. 54, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Damaris Eleonor Carmelina Espejo**, en contra del Oficio de Rechazo No. O.R. 176944, de fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632214121; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Moca, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/rmmp