

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00022

FECHA
06-02-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2108

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de febrero 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 veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Felipe Antonio Toribio**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 034-0013568-1, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Sergio de Jesús Ozoria Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 033-0003852-2, con estudio profesional abierto en la No. 1 de la calle Aurelio María Santiago, de la ciudad y municipio de Esperanza, Provincia Valverde.

En contra del oficio No. O.R.173985, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Mao, relativo al expediente registral No. 4042208581.

VISTO: El expediente registral No. 4042208314, inscrito el diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:53:34 p. m., contentivo de solicitud de corrección por no emisión de duplicado, en virtud de la Instancia de fecha 10 de octubre del año 2022, suscrita por Lic. Sergio de Jesús Ozoria Rodríguez, que tiene como objeto los inmuebles descritos como: “**1) Porción de terreno con una extensión superficial de 12,553.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio de Esperanza, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800002923; 2) Porción de terreno con una extensión superficial de 16,979.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio de Esperanza, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800009700**”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Mao, mediante oficio No. O.R.171513, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 4042208581, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 08:52:12 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del oficio No. O.R. 171513, citado en el párrafo anterior; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 217/2022, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Franceli Rodríguez, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia Valverde; mediante el cual el señor **Felipe Antonio Toribio**, notifica el presente recurso jerárquico al señor **Amelio de Jesús Espinal** y **Conrado Antonio Vásquez Liz**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “**1) Porción de terreno con una extensión superficial de 12,553.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio de Esperanza, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800002923; 2) Porción de terreno con una extensión superficial de 16,979.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio de Esperanza, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800009700**”.

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 O.R. 173985, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Mao, relativo al expediente registral No. 4042208581; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de solicitud de corrección por no emisión de extracto a favor del señor **Felipe Antonio Toribio**, en relación a los inmuebles descritos como: “**1) Porción de terreno con una extensión superficial de 12,553.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio de Esperanza, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800002923; 2) Porción de terreno con una extensión superficial de 16,979.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio de Esperanza, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800009700**”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintitrés (26) del mes de noviembre 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 trata ¹.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, 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*).

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, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Amelio de Jesús Espinal** y **Conrado Antonio Vásquez Liz**, en calidad de titulares registrales, a través del citado acto de alguacil No. 217/2022; sin embargo, no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito con anterioridad, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que: **a)** la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Mao, procura la corrección por no emisión de duplicado a favor del señor **Felipe Antonio Toribio**, relativo a los inmuebles antes descritos; **b)** la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Mao, a través del oficio No. O.R.171513, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), fundamentado en lo siguiente: “*la diferencia entre la cantidad original de metros cuadrados y la cantidad aprobada en los trabajos técnicos correspondiente al oficio de aprobación No. 6622021054103, responde a la delimitación por pared de maya, linderos y una calle, que recae sobre una porción de 8,068.31 mts²*” (sic); y, posteriormente, a través de la Solicitud de Reconsideración interpuesta por la parte interesada, fue declarado inadmisibles por el referido Registro de Títulos, en razón de que no fue incoado conforme los requisitos formales; **c)** la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **Felipe Antonio Toribio** adquirió mediante compra dos inmuebles identificados como: **a)** *Porción de terreno con una extensión superficial de 12,553.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio de Esperanza, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800002923;* **b)** *Porción de terreno con una extensión superficial de 16,979.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio de Esperanza, provincia Valverde; identificado con la matrícula No. 0800009700,* de los señores Amelio Jesús Espinal y Conrado Antonio Vásquez Liz, respectivamente; **ii)** que, el referido señor, haciendo uso de su derecho de propiedad, procede a realizar un deslinde sobre las porciones de terreno antes indicadas, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6622021054103, de fecha 20 de octubre del año 2021, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, resultando el inmueble identificado como: “*Parcela No. 219606251777, con una extensión superficial de 21,463.69 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Esperanza, Provincia Valverde*”; **iii)** Que, el señor Felipe Antonio Toribio, solo utilizó 21,463.69 metros cuadrados, razón por la cual, le resta una área de 8,068.31 metros cuadrados dentro de la parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el municipio de Esperanza, Provincia Valverde; **iv)** Que, dicho señor, ocupa otra porción de terreno dentro de la parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, del municipio de Esperanza, provincia Valverde, la cual pretende deslindar con el remanente del que es propietario; **v)** que, por ende, sea revocado el oficio No. O.R. 173985 de

fecha 14 de noviembre del año 2022, dictado por el Registro de Mao, en consecuencia, ordenarle al Registro de Títulos que, proceda con la emisión de duplicado a favor del señor **Felipe Antonio Toribio**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de Mao calificó de manera negativa la rogación sometida a su escrutinio, en atención a que: *“la diferencia entre la cantidad original de metros cuadrados y la cantidad aprobada en los trabajos técnicos correspondiente al oficio de aprobación No. 6622021054103, responde a la delimitación por pared de maya, linderos y una calle, que recae sobre una porción de 8,068.31 mts², conforme se establece en el acto de conformidad de los trabajos de deslinde de fecha 23 de agosto del 2021, así como el oficio de aprobación No. 6622021054103, de fecha 20 de octubre de 2021, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte que establece la diferencia por defecto”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, es imperativo mencionar que, en fecha doce (12) de noviembre del año dos mil veintiunos (2021), fue inscrito en el Registro de Títulos de Mao, el expediente registral No. 4042103605 contentivo de *deslinde y transferencia*, en virtud de los siguientes documentos: **a)** oficio de aprobación No. 6622021054103, de fecha 20 de octubre del año 2021, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; y, **b)** los actos de venta de fecha 10 de julio del año 2020 y 24 de febrero del año 2020 legalizados por el Lic. Luis Fdo. Vargas Ulloa, M.A, notario público de los del número para el municipio de Mao, del cual derivó la calificación positiva del referido expediente registral, resultando el inmueble identificado como: *“Parcela No. 219606251777, con una extensión superficial de 21,463.69 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Esperanza, Provincia Valverde; identificado con la Matrícula No. 3000599330”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, conviene subrayar que, para la cuestión tratada (*emisión de duplicado correspondiente al resto de porción de terreno, producto de los trabajos técnicos de deslinde*), el Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*), en su artículo 126 párrafo III, establece que: *“En los casos de diferencia por defecto se presentará un **informe de diferencia de superficie** firmado por el propietario y avalado por el agrimensor contratado”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, cabe resaltar que, bajo el expediente de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte No. 6622021054103, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), contentivo de solicitud de deslinde con actos de transferencia, se encuentra depositado el informe técnico de fecha veintitrés (23) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por el señor Florentino Pulinario Puello, en calidad de agrimensor, mediante el cual se explica lo siguiente: *“El área registrada en los Actos de Venta es de 29,532.00 m², el área de la temporal No. 66220220054103_1_1, del Distrito Catastral No. 4, del Municipio de Esperanza, Provincia Valverde, es de 21,463.69, con una diferencia por Defecto de 8,068.31 m², debido a la delimitación, delimitada por Alambrada, lindero y un Camino”* (sic), siendo esta la resultante identificada como: *“Parcela No. 219606251777, con una extensión superficial de 21,463.69 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Esperanza, Provincia Valverde; identificado con la Matrícula No. 3000599330”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, si bien, el señor **Felipe Antonio Toribio** expone dentro de sus argumentos que: *“solo utilizó 21,463.69 mts² en el deslinde, razón por lo cual le resta un área de 8,068.31 mts² dentro de la parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 04, del municipio de Esperanza, provincia*

Valverde” (sic), lo cierto es que, el informe técnico precitado explica una diferencia de área por defecto, entre la superficie de derecho y la superficie de la parcela resultante debido a la **delimitación por Alambrada, lindero y un Camino**, en consecuencia, el referido informe técnico no se basta por sí mismo para la **reserva del resto** de la porción de terreno, con una extensión superficial de 8,068.31 metros cuadrados, dentro del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, de lo anteriormente descrito se evidencia, que ciertamente y tal como indica el Registro de Títulos de Mao, al referirse sobre la aludida **diferencia de área por defecto** resultado de la aprobación de los trabajos técnicos de deslinde y de acuerdo a la carta de conformidad suscrita por la parte recurrente, “*responde a la delimitación por pared de maya, linderos y una calle, que recae sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 8,068.31 metros cuadrados*” (sic), por ende, es imposible, para dicha oficina registral, proceder con la solicitud de **corrección por no emisión de extracto** a favor del señor **Felipe Antonio Toribio**.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo 5, numeral 1) contempla que: “*Correlativamente con los derechos que les asisten, las personas tienen, en sus relaciones con la Administración Pública, el deber de cumplir con lo dispuesto en la Constitución, las leyes y el ordenamiento jurídico en general*” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 4, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, y en relación al mismo plasma que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*”.

CONSIDERANDO: Que, en aplicación de los principios de **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, le exhorta a la parte interesada, interponer por ante el Tribunal competente, la acción en restitución de derecho de propiedad, cumpliendo con los requisitos estipulados en la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y conforme lo anteriormente expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes la presente acción recursiva, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Mao; 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 de Mao a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y los artículos 73 párrafo I, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 57, 58, 97, 136, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 126 párrafo III del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*); artículo 3 numeral 4, artículo 5 numeral 1, de la Ley No.

107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 el señor **Felipe Antonio Toribio**, en contra del Oficio No. O.R.173985, relativo al expediente registral No. 4042208581, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Mao, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Mao, 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/jaql