

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00025

FECHA
09-02-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0181

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), 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 veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Melido Omar Gómez Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0083090-0, domiciliado y residente en la calle Próceres de la Restauración No. 143, en el municipio de Sabaneta, provincia Santiago Rodríguez, República Dominicana

En contra del oficio No. O.R.179370, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023) emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982216099.

VISTO: El expediente registral No. 2982212449, inscrito en fecha nueve (9) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 10:19:15 a.m., contentivo de la solicitud de inscripción de Corrección de Error Material, en virtud de la instancia, de fecha cinco (05) de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el señor **Melido Omar Gómez Rodríguez**, que tiene como objeto el inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 915.77 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 25-C, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio y provincia San Cristóbal*”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio No. O.R. 166298, de fecha primero (1º) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2982216099, inscrito el día dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 12:08:12 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R. 166298, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 915.77 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 25-C, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800010941”*.

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 de rechazo No. O.R.179370, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982216099; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Corrección de Error Material, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 915.77 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 25-C, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800010941”*, propiedad del señor **Melido Omar Gómez Rodríguez**.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de San Cristóbal, procura la inscripción de Corrección de Error Material, sobre el inmueble de referencia, propiedad del señor **Melido Omar Gómez Rodríguez**, en virtud de los documentos precedentemente citados; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio No. O.R. 166298 de fecha de fecha primero (1º) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), fundamentado en lo siguiente: *“Que, el Registro de Títulos no incurrió en error alguno al momento de emisión de la Certificación de Estado Jurídico de Inmueble; toda vez que, la transferencia de 6,289.00 metros cuadrados restada a los derechos correspondiente al titular se sustenta en el contrato de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil novecientos y uno (1991), a favor de la señor Argelia Ondina Altagracia Peña de Castillo, inscrita en fecha veinte (20) de agosto del año mil novecientos noventa y uno (1991), bajo el Libro 86, Folio 162, Hoja 176; de esta manera, el derecho fue rectificado de manera interna a los fines de que conste la superficie de 915.17 metros cuadrados, ya que al momento de emitir el duplicado correspondiente al titular, y que hace referencia la instancia, fue obviada dicha transferencia”* (sic); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles, por extemporaneidad; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

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).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** Que, en fecha 18 de abril del año 1989, el Registro de Títulos de San Cristóbal, declara al señor **Melido Omar Gómez Rodríguez** investido con el derecho de propiedad, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 10 de diciembre del año 1987, inscrito el 30 de marzo del año 1989, registrado en el libro 78, folio 220; mediante el cual los señores Bienvenido, Bélgica, Carlos, Altagracia, Marcia Williams, Leonarda, Aurelina y Ramón, todos de apellido Figuereo, venden todos sus derechos dentro del inmueble en cuestión, es decir, una porción de terreno de 13,493.00 metros cuadrados; **ii.** Que, el señor Melido Omar Gómez Rodríguez, realiza una venta de una porción de terreno de 6,289.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 25-C, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en la provincia de San Cristóbal, en favor de la señora Argelia Ondina Altagracia Peña Castillo, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 08 de agosto del año 1991, inscrito en fecha 20 de agosto del año 1991; inmueble identificado actualmente con la matrícula 3000182658; **iii.** Que, en fecha 29 de junio del año 2010, el Registro de Títulos de San Cristóbal emite el duplicado por pérdida, de la Constancia Anotada adquirida en fecha 18 de abril del año 1989, en donde reconoce al señor Melido Omar Gómez Rodríguez titular de una porción de terreno de 7,204.40 metros cuadrados, dentro del inmueble objeto de la presente acción recursiva, identificado con la matrícula No. 1800010941; **iv.** Que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, de manera unilateral e inconsulta, por la vía administrativa, le enajena una superficie de 6,289.00 metros cuadrados dentro del inmueble antes descrito, sin que hasta la fecha este Registro, explique las razones y el destino de los mismos, en consecuencia, el derecho de propiedad del señor Melido Omar Gómez Rodríguez queda reducido a una porción de terreno, con una extensión superficial de **915.77** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **25-C**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800010941**; **v.** Que, en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), fue depositada una solicitud de reconsideración, a los fines de que dicho expediente fuera corregido; y, **vi.** Que, por lo antes expuesto, se acoja bueno y válido dicho recurso, ordenando la inscripción de la actuación de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos de San Cristóbal, calificó de manera negativa el Recurso de Reconsideración incoado bajo el expediente No. 2982216099, en atención a que la referida acción recursiva fue interpuesta de manera extemporánea luego de vencido el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa vigente aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, para el conocimiento de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que los actos administrativos se: “*consideran publicitados: a) Cuando 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; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia, al momento de emitir el oficio No. O.R.179370, hoy objeto del presente recurso jerárquico; toda vez que, mediante el citado oficio se declarada la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que: **a)** El oficio No. O.R. 166298, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha primero (1°) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), y; **b)** la parte interesada tomó conocimiento en fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso la solicitud de reconsideración en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar la acción recursiva de que se trata, y, en consecuencia; confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; 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 San Cristóbal, 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

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, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Melido Omar Gómez Rodríguez**, en contra del oficio No. O.R.179370, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023) emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982216099 y, en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de San Cristóbal; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a cancelar el 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/jaq1