

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00047

FECHA
24-03-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2059

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de marzo 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 trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Saturnino Martínez Sánchez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.002-0029012-0, quien hace elección de domicilio en la Oficina de su Abogado y **Sergio Ramón Uribe Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.002-0147211-5, domiciliado y residente en la calle segunda, número 4, sección madre vieja sur, municipio y provincia de San Cristóbal; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Rafael Espinosa Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0777340-0, Abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Central, número 2016, ensanche Luperón, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R. 185456, relativo al expediente registral No. 2982300298, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal.

VISTO: El expediente registral No. 2982214607, inscrito el día veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:11:00 a. m., contentivo de inscripción de Deslinde Administrativo, Renuncia de Bien de Familia y Transferencia por Venta, mediante el oficio de aprobación No. 6642022090694, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; Auto No. 1530-2022-SAUT-00083 emitido por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal de fecha 15 de septiembre del año 2022; acto de venta de fecha 05 de agosto del año 2022, suscrito entre los señores Saturnino Martínez Sánchez (vendedor) y Sergio Ramón Uribe Rodríguez (comprador), legalizadas las firmas por el Lic. Ramón

Antonio Araujo, notario público de San Cristóbal, matrícula No.4355; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, a través del oficio No. O.R. 177822, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2982300298, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a la 11:45:00 a. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado Oficio No. O.R. 177822, 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.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **59,113.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **1-REF**, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio y la provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **3000136546**”*

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. 185456, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982300298; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Deslinde Administrativo, Renuncia de Bien de Familia y Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **59,113.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **1-REF**, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio y la provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **3000136546**”*; propiedad de **Saturnino Martínez Sánchez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en la misma fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de marzo 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contenido de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **Saturnino Martínez Sánchez** adquiere el derecho de propiedad

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*).

de una Transferencia de parte del **Instituto Agrario Dominicano**, conforme se verifica en el Oficio No. 4865, de fecha 09 de agosto del año 1994; **ii**) que, en el Oficio No. 4865 emitido por el Instituto Agrario Dominicano fue consignado, por error, el número de cédula anterior como 29012, serie 02, cuando lo correcto era 33828, serie 02; **iii**) que, fue depositada ante el Registro de Títulos la Certificación emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral, que ratifica que la Cédula Vieja No.029012, serie 002, corresponde al señor **Juan Domínguez Lorenzo**; **iv**) que, fueron depositados todos los documentos que acreditan que el número de cédula anterior 33828, serie 02, corresponde al señor **Saturnino Martínez Sánchez**; **v**) que, además, fue depositado documento emitido por el Instituto Agrario Dominicano, mediante el cual se establece el error cometido al consignar la cédula anterior del señor **Saturnino Martínez Sánchez** en el Oficio No. 4865; **vi**) en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de San Cristóbal, que sea acogida la rogación inicial de Deslinde Administrativo, Renuncia de Bien de Familia y Transferencia por Venta.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante resaltar que, la actuación registral o rogación original que se deriva del expediente original No. 2982214607 es contentiva de inscripción de Deslinde Administrativo, Renuncia de Bien de Familia y Transferencia por Venta, el oficio de aprobación No. 6642022090694, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; Auto No. 1530-2022-SAUT-00083 emitido por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal; acto de venta de fecha 05 de agosto del año 2022, suscrito entre los señores Saturnino Martínez Sánchez (vendedor) y Sergio Ramón Uribe Rodríguez (comprador), legalizadas las firmas por el Lic. Ramón Antonio Araujo, notario público de San Cristóbal, matrícula No.4355, resultando el inmueble identificado como: *“Parcela No. 307364612338, con una extensión superficial de 59,103.63, metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal”*.

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo, hemos observado que el Registro de Títulos fundamentó su rechazo indicando que: *“se incumple con el principio de especialidad, a razón de que el señor Saturnino Martínez Sánchez en nuestros originales posee la cédula vieja no. 29012, serie 2 y la copia de cédula depositada en el presente expediente figura en el dorso la cédula anterior como 33828, serie 2”*(SIC).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, de conformidad con el asiento registral contentivo de derecho de propiedad publicitado bajo el Libro No. 0265, Folio No. 211, Hoja No. 154, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), el señor **Saturnino Martínez Sánchez**, adquiere sus derechos en virtud del Oficio No. 4865 de fecha 09 de agosto del año 1994, emitido por el Director General del Instituto Agrario Dominicano, inscrito en fecha 30 de septiembre del año 1994.
- b) Que, fue depositada copia certificada por el Instituto Agrario Dominicano del Oficio No. 4865 de fecha 09 de agosto del año 1994, donde se verifica la transferencia a favor del señor **Saturnino Martínez Sánchez**, Cédula No. 29012-2.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, tanto en el Oficio emitido por el Instituto Agrario Dominicano, como en nuestros originales, el señor **Saturnino Martínez Sánchez** ostenta la Cédula No. 29012, serie No. 02.

CONSIDERANDO: Que, se encuentra depositada la Certificación emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral, en la cual se hace constar que la Cédula de Identificación Personal (Cédula Vieja) Número **29012, Serie 02**, corresponde al señor **Juan Domínguez Lorenzo** y que la Cédula Vieja No. **33828, Serie 02**, corresponde al señor **Saturnino Martínez Sánchez**.

CONSIDERANDO: Que, ante esta Dirección Nacional fue depositado documento No. 0357, emitido por el Instituto Agrario Dominicano de fecha 28 de febrero del 2023, mediante el cual solicita la corrección de error material consistente en haber consignado de manera errónea el número de la cédula vieja No. 29012-2, siendo lo correcto cédula No. 33828-02.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que, si bien es cierto el Registro de Títulos de San Cristóbal hizo constar la Cédula de Identificación Personal del señor **Saturnino Martínez Sánchez**, tal y como fue plasmada en el Oficio No. 4865 de fecha 09 de agosto del año 1994, emitido por el Director General del Instituto Agrario Dominicano, inscrito en fecha 30 de septiembre del año 1994, documento que sirvió de base para el origen de sus derechos sobre el inmueble de referencia, no menos cierto es que se ha verificado que fue un error puramente material, conforme a la base de datos de la Junta Central Electoral, se confirma que la Cédula de Identificación Personal (Cédula Vieja) Número **33828, Serie 02** es la que corresponde al titular registral y así lo ha constatado el Instituto Agrario Dominicano, mediante documentación antes descrita.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, a los fines de que el Registro de Títulos de San Cristóbal, pueda aplicar correctamente los Criterios de Especialidad en cuanto al Sujeto y de Legitimidad consagrados en el Principio II de la Ley de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional estima pertinente ordenar de oficio la corrección de la Cédula de Identificación Personal del señor **Saturnino Martínez Sánchez**, para que en lo adelante figure correctamente como **33828, Serie 02**.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**Principio de eficacia:** *En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*”.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que

regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintinueve (2021).

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas y en aplicación del **Principio de eficacia**; procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Cristóbal y acoge la rogación original en la forma que se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 y el Principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 97, 99, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); la Resolución 21-0313, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; el artículo 16, párrafo 11 de la Ley 140-15 del notariado; y, los artículos 54 y 3 numeral 6 de la Ley No. 107-13, de 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por los señores **Saturnino Martínez Sánchez** y **Sergio Ramón Uribe Rodríguez**, en contra del oficio No. O.R. 163671, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 59,113.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1-REF, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio y la provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000136546”* a:

1. Cancelar el asiento en el Registro Complementario No. **330926025**, contentivo de **Bien de Familia** inscrito en favor del señor **Saturnino Martínez Sánchez**, en virtud del Auto No. 1530-2022-SAUT-00083 emitido por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal de fecha 15 de septiembre del año 2022;
2. Cancelar por rectificación de error material, la Constancia Anotada, Libro No. 0265, Folio No. 211, Hoja No. 154, que ampara el Derecho de Propiedad en favor del señor **Saturnino Martínez Sánchez**;
3. Expedir el Original de Constancia Anotada del inmueble en cuestión, rectificado, estableciendo lo siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor de Saturnino Martínez Sánchez, mayor de edad, portador de la Cédula de Identificación Personal No. 33828, Serie 02”*;

4. Practicar el asiento registral de Corrección de error material en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
5. Cancelar el original y duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos del señor **Saturnino Martínez Sánchez**, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 59,113.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1-REF, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio y la provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000136546”*, en virtud de los trabajos técnicos de deslinde mediante el oficio de aprobación No. 6642022090694, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este.
6. Emitir el original y el duplicado del Certificado de Títulos en favor del señor **Sergio Ramón Uribe Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0147211-5, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 307364612338, con una extensión superficial de 59,103.63, metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal”*.
7. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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