

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00054

FECHA
12-04-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0592

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de abril 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 veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Rogelio Cruz Bello**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0186120-1, abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la Calle Segunda, esq. Calle Central Núm. 15, sector Los Trinitarios de Santa Cruz, Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo. Teléfono: 809-383-3871.

En contra del Oficio Núm. O.R. 185126, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, relativo al expediente registral No. 4812300298.

VISTO: El expediente registral Núm. 4812300180, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:27:14 p. m., contentivo de solicitud de certificación de estado jurídico, en virtud de instancia de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el señor Rogelio Cruz Bello; con relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 1, Manzana No. 4, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 652.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Yamasá, provincia Monte Plata; identificado con la Matrícula No. 3000815964*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Monte Plata, mediante oficio Núm. O.R. 182047, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 4812300298, inscrito en fecha Catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:27:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del

oficio No. O.R. 182047, citado en el párrafo anterior; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “*Solar No. 1, Manzana No. 4, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 652.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Yamasá, provincia Monte Plata; identificado con la Matrícula No. 3000815964*”, propiedad de **Común de Yamasá**.

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 Núm. O.R. 185126, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, relativo al expediente registral No. 4812300298; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de solicitud de Certificación de Estado Jurídico, sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 1, Manzana No. 4, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 652.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Yamasá, provincia Monte Plata; identificado con la Matrícula No. 3000815964*”, propiedad de **Común de Yamasá**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que, la actuación administrativa hoy impugnada fue emitida en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), tomando formal conocimiento la parte recurrente el día trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), y siendo interpuesto el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) 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 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, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Monte Plata procura la solicitud de emisión de certificación de estado jurídico del inmueble de referencia; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral, bajo el entendido de que el señor **Pascual Henry Matos Belén** no posee derechos registrados dentro del inmueble en cuestión; y posteriormente, a través del Recurso de Reconsideración

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 y 158, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

interpuesto por la parte interesada, el Registro de Títulos de Monte Plata confirmó la calificación negativa otorgada.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en el Certificado de Título No. 176, figura el señor Pascual Henry Matos, como dueño de mejora dentro del inmueble identificado como: “*Solar No. 1, Manzana No. 4, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 652.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Yamasá, provincia Monte Plata*”, en virtud de la decisión No. 5, de fecha 05 de mayo del año 2005, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y decisión No. 51, de fecha 25 de mayo del año 2006, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, la cual confirma con modificaciones la primera; **ii)** que, cabe destacar que, la decisión No. 5 antes descrita, no fue objeto de ningún recurso y la decisión No. 51 antes citada es producto de una revisión de oficio; **iii)** que, para despojar al señor Pascual Henry Matos Belén vía judicial del derecho de propiedad de Mejora, dentro del inmueble de referencia, debe un tribunal de igual o mayor jerarquía anular las decisiones antes mencionadas; **iv)** que, en razón de lo antes expuesto, y habiendo cumplido con todos los requisitos establecidos para la presente acción recursiva, que sea revocado el oficio No. O.R. 185126, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, y, en consecuencia, se ordene la ejecución de la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Monte Plata, calificó de manera negativa el recurso de reconsideración, sometido a su escrutinio, en atención a que, la calificación negativa otorgada bajo el expediente registral Núm. 4812300180, fue dada conforme la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tiene a bien resaltar que, el señor **Pascual Henry Matos Belén**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 005-0024359-7 adquirió el Derecho de Propiedad de Mejora dentro del inmueble identificado como: “*Solar No. 1, Manzana No. 4, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 652.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Yamasá, provincia Monte Plata; identificado con la Matrícula No. 3000815964*”, en virtud de la Decisión Núm. 51, de fecha 25 de mayo del año 2006, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita el 14 de diciembre del año 2006, en el Libro de Inscripciones No. 2, Folio Núm. 269, Anotación Núm. 1076, la cual confirma con modificaciones la Decisión Núm. 5, de fecha 05 de mayo del año 2005, enunciada como registro de mejoras, según se evidencia en el Libro Núm. 1, Folio Núm. 195, Volumen 0, Hoja Núm. 0197, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es preciso destacar que, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), digitalizado en Inscripciones de Registro con la signatura: Caja No. 67194, Folder No. 36, consta cargada la Sentencia Civil Núm. 1301/2007, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Monte Plata, de fecha dieciocho (18) del mes abril del año dos mil siete (2007), inscrita en el Registro de Títulos de Monte Plata en fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil siete (2007), en el Libro de Inscripciones Núm. 2, Folio Núm. 310, Anotación Núm. 1240.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, la Sentencia Civil antes descrita, decide sobre un recurso de amparo interpuesto por el Ayuntamiento del Municipio de Yamasá, y en su dispositivo ordena lo siguiente: “(...)TERCERO: *En cuanto al fondo, declara contraria a la constitución la decisión No. 51 del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 25 de mayo del año 2006, por los motivos antes expuesto, y **en consecuencia declara la nulidad de la misma**; CUARTO: ORDENA al Registrador de Títulos de Monte Plata **el levantamiento de la mejora registrada a favor del señor Pascual Henry Matos Belén**, al pie del certificado de título No. 176, que ampara el derecho de propiedad del Solar 1, Manzana 4, Distrito Catastral No. 1 de Yamasá, propiedad del Ayuntamiento Municipal de Yamasá(...)*” (sic) (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y conforme lo anterior, el Registro de Títulos de Monte Plata asentó en sus registros la Sentencia Civil Núm. 1301/2007, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Monte Plata, de fecha dieciocho (18) del mes abril del año dos mil siete (2007), conforme se evidencia en el Libro Núm. 20, Folio Núm. 234, Volumen 0, Hoja Núm. 0270, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, uno de los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana, se basa en el **Principio de Legitimidad**, consagrado en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, con el cual se requiere que el derecho registrado **exista** y que **pertenezca a su titular**; cuestión que no se cumple en el caso de la especie. (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de lo anteriormente descrito se evidencia, que ciertamente y tal como indica el Registro de Títulos de Monte Plata, “*el señor Pascual Henry Matos Belén, no posee derechos registrados sobre el inmueble identificado como: Solar No. 1, Manzana No. 04, del Distrito Catastral No. 01, del municipio de Yamasá, provincia Monte Plata*” (sic) (Resaltado nuestro), por consiguiente, es imposible, para dicha oficina registral, emitir la certificación de estado jurídico de la mejora dentro del inmueble antes descrito, puesto que la misma fue levantada mediante la Sentencia Civil Núm. 1301/2007 anteriormente citada.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que, el artículo 3 numeral 8 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa**, contempla que: “(...) **la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos**” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Monte Plata; 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 Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículo 3 numeral 8, 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 **Rogelio Cruz Bello**, en contra del Oficio Núm. O.R. 185126, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, relativo al expediente registral No. 4812300298, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Plata, 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