

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00065

FECHA
27-04-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0700

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) 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 tres (03) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Manuel Antonio Soriano Marte**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-20349696-6, con estudio profesional abierto en la Av. José Contreras, Núm. 106, Edificio Melina, Local No. 103, del Distrito Nacional, República Dominicana. Correo electrónico: manuelm@baezysoriano.com, teléfono: 849-354-9663.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000087491, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023161851.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082023161851, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 07:50:41 p. m., contentivo de solicitud de certificación de estado jurídico, en virtud de instancia de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. Manuel Antonio Soriano Marte; con relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 21, Manzana No. 3948-A, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 91.58 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: La documentación relativa al inmueble identificado como: “*Solar No. 21, Manzana No. 3948-A, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 91.58 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo*”.

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. ORH-00000087491, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023161851; respecto a la solicitud de Certificación de Estado Jurídico, sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 21, Manzana No. 3948-A, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 91.58 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el 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.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) de abril 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; por lo que, 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 Santo Domingo 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 no existen registros sobre el indicado inmueble.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, por error material no aparece en los sistemas de búsqueda del Registro Inmobiliario el inmueble identificado como: *“Solar No. 21, Manzana No. 3948-A, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 91.58 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”*, sin embargo, el mismo posee un plano individualizado debidamente aprobado por Mensuras; **ii)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió con la autorización de reconstrucción del Solar No. 20, de la misma manzana 3948-A, del Distrito Catastral No. 01, de Santo Domingo; **iii)** que, fue solicitada la reconstrucción del asiento de Derecho de Propiedad sobre

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).

el inmueble de referencia en base a las Resoluciones emitidas por el Tribunal Superior de Tierras; **iv**) que, en virtud de lo antes expuesto, procede la reconstrucción y posterior emisión de la Certificación de Estado Jurídico del inmueble identificado como: *“Solar No. 21, Manzana No. 3948-A, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 91.58 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”*.

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, si bien en nuestros sistemas de búsqueda se encuentra cargado el Plano individual del inmueble en cuestión, que tiene como documento base la Resolución de fecha 17 de junio del 1981, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, lo cierto es que la misma es contentiva de **autorización** para realizar los trabajos de Deslinde, Refundición y Subdivisión de las Parcelas No. 133-C, 134-B-REF, 135-A-3 y 137-B, del Distrito Catastral 01; y no así una decisión definitiva que ordene el registro de inmuebles resultantes (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, 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. 77756, Folder No. 18, consta cargada la Resolución que aprueba de manera parcial los trabajos de Deslinde, Refundición y Subdivisión, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha dieciséis (16) del mes diciembre del año mil novecientos ochenta y dos (1982), inscrita en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año mil novecientos ochenta y dos (1982), en el Libro de Inscripciones Núm. 28, Folio Núm. 428, Anotación Núm. 1712, mediante la cual se ordena registrar los siguientes inmuebles:

- *“Solares No. 1 a 57, Manzana No. 3941, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*
- *“Solares No. 1 a 57, Manzana No. 3957, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*
- *“Solares No. 1 a 8, Manzana No. 3958, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*
- *“Solares No. 1 a 12, Manzana No. 3959, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*
- *“Solar No. 1, Manzana No. 3962, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), digitalizado en Expedientes de Registro con la signatura: Caja No. 7840, Folder No. 30, consta cargada la Resolución que aprueba de manera parcial los trabajos de Deslinde, Refundición y Subdivisión, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha tres (03) del mes de marzo del año mil novecientos ochenta y tres (1983), inscrita en fecha siete (07) del mes de marzo del año mil novecientos ochenta y tres (1983), en el Libro de Inscripciones Núm. 30A, Folio Núm. 181, Anotación Núm. 721, mediante la cual se ordena registrar los siguientes inmuebles:

- *“Solares No. 1 a 18, Manzana No. 3942, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*
- *“Solar No. 1, Manzana No. 3942-A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*
- *“Solar No. 1, Manzana No. 3943-A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*
- *“Solares No. 1 a 35, Manzana No. 3944-A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*
- *“Solares No. 1 a 22, Manzana No. 3945-A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*
- *“Solares No. 1 a 24, Manzana No. 3947-A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*
- *“Solares No. 1 a 24, Manzana No. 3948, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”*

- “Solares No. 1 a 17, Manzana No. 3950, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”
- “Solares No. 1 a 13, Manzana No. 3950-A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional”

CONSIDERANDO: Que, conforme al análisis de las Resoluciones emitidas por el Tribunal Superior de Tierras, antes mencionadas, en ninguna de ellas se ordena el registro de los solares ubicados en la Manzana No. 3948-A, del Distrito Catastral 01, del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en virtud de lo expuesto anteriormente, conforme a nuestros originales, no existe constancia del registro del inmueble identificado como “Solar No. 21, Manzana No. 3948-A, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 91.58 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”.

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, entre los cánones que conforman la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Resaltado y subrayado 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 Santo Domingo; 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 Santo Domingo 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*).

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 **Manuel Antonio Soriano Marte**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000087491, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente

registral No. 9082023161851, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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