

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00095

FECHA
05-06-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1072

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de junio 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 mayo del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Rosalía Pol de Pool**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0104371-9. Teléfono: 849-592-3227.

En contra del Oficio No. O.R.191613, relativo al expediente registral No. 2072306321, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega.

VISTO: El expediente registral No. 2072306321, inscrito el día tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:01:28 a. m., contenido de solicitud de Corrección de Error Material, en virtud de la instancia, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **1,676.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **176**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. **3000851200**”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, a través del oficio No. O.R. 191613, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de **1,676.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **176**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. **3000851200**”*; **2)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de **3,200.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **176**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. **3000184157**”*.

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.191613, relativo al expediente registral No. 2072306321, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; concerniente a la solicitud de Corrección de Error Material, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 1,676.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 176, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000851200*”; propiedad de **Luis Alcides Pol Mazara**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 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, en ese tenor, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, 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, establecido lo anterior, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) del mes de mayo 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, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **i)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de La Vega procura la solicitud de corrección de error material sobre la extensión superficial del inmueble de referencia; **ii)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral, bajo el entendido de que, al señor **Luis Alcides Pol Mazara** sólo le queda un resto de 1,686.00 metros cuadrados dentro del inmueble de referencia, por lo que no se incurrió en error material.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, si bien el señor Luis Alcides Pol Mazara ha realizado ventas parciales sobre el inmueble de referencia, lo cierto es que al momento de la transferencia de fecha 07 del mes de octubre del año 1993, inscrito en fecha 20 del mes octubre del año 1993 en el Registro de Títulos de La Vega, a favor del señor Mario Raúl Redondo Carbonell, se incurrió un error puramente material, en virtud de que el contrato establece una **porción de terreno de 3.69 tareas (tres tareas con 69 varas de tierras)** equivalentes a **3,200.00 metros cuadrados**, sin embargo, el cálculo

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*).

real equivale a 2,317.00 metros cuadrados; **ii)** que, por lo antes expuesto, el señor Luis Pol Mazara ha sido afectado con una rebaja superior a la correspondiente conforme a la cantidad de tareas transferidas; **iv)** que, por tales motivos, se ordene al Registro de Títulos de La Vega que sea acogida la rogación inicial de Corrección de Error Material.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de La Vega, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, “(...) el señor Luis Alcides Pol Mazara solo le queda un resto de 1,686.00 metros, por lo cual este Registro de Títulos no cometió error alguno a la hora de la decisión otorgada bajo el expediente No. 2072301749, por lo tanto, se rechaza la solicitud de corrección, por los motivos antes expuestos” (sic).

CONSIDERANDO: Que, del estudio de la documentación presentada, en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, y luego de verificar los asientos registrales del inmueble identificado como: “Parcela No. 176, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega”, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- i. Que, el señor **Luis Alcides Pol Mazara**, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, cédula No. 113955, serie 1, adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “Porción de Terreno con una extensión superficial de **9,433.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de parcela No. 176, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega”, en virtud del decreto No. 75-1119 de fecha 08 del mes de agosto del año 1975, inscrito en fecha 21 de agosto del año 1975, conforme se verifica en el Libro No. 6, Folio No. 229, Volumen No. 122, Hoja No. 0082;
- ii. Que, conforme nuestros originales, el señor **Luis Alcides Pol Mazara**, dominicano, mayor de edad, casado, cédula No. 113955, serie 1, vende el inmueble identificado como: “Porción de terreno con extensión superficial de **3,773.00** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 176, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega”, a favor de la señora **Doris Pol**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 03 del mes de agosto del año 1993, inscrito en fecha 27 del mes de agosto del año 1993, transferencia publicitada bajo el Libro No. 17, Folio No. 9, Volumen No. 121, Hoja No. 041, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA); restándole una porción de terreno de 5,660.00 metros cuadrados;
- iii. Que, en ese orden, el señor **Luis Alcides Pol Mazara**, dominicano, mayor de edad, casado, cédula No. 113955, serie 1, vende el inmueble identificado como: “Porción de terreno con extensión superficial de **1,402.00** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 176, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega”, a favor del señor **Julio Arturo Heisen Simón**, en virtud el acto bajo firma privada de fecha 27 del mes de septiembre del año 1993, inscrito en fecha 08 del mes de octubre del año 1993, transferencia publicitada bajo el Libro No. 17, Folio No. 9, Volumen No. 121, Hoja No. 042, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA); restándole una porción de terreno de 4,258.00 metros cuadrados;
- iv. Que, asimismo, el señor **Luis Alcides Pol Mazara**, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, cédula No. 113955, serie 1 y la señora **Águeda Matilde Herrera de Del Rio**, dominicana, mayor de edad, cédula No. 98450 serie 1, venden el inmueble identificado como: “Porción de terreno con extensión superficial de **3,200.00** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 176, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega” equivalente a **3.69** tareas, a favor del señor **Mario Raúl**

Redondo Carbonell, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 07 de octubre del año 1993, inscrito en fecha 20 del mes de octubre del año 1993. El señor **Luis Alcides Pol M.** vende la cantidad de **dos (2) tareas**, es decir, **2,572.00 metros cuadrados**, y la señora **Águeda Matilde H.** la cantidad de una **(1) tarea**, es decir, **628.00 metros cuadrados**; transferencia publicitada bajo el Libro No. 17, Folio No. 9, Volumen No. 121, Hoja No. 042, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA)²;

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. 24071, Folder No. 23, consta cargado el acto bajo firma privada de fecha 07 de octubre del año 1993, suscrito entre el señor **Mario Raúl Redondo Carbonell**, en calidad de comprador y **Luis Alcides Pol Mazara** y **Águeda Matilde Herrera**, en calidad de vendedor, legalizadas las firmas por el Dr. Francisco Archibaldo Vásquez T., notario público de los del número para el municipio de Jarabacoa.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar que, el artículo primero del acto bajo firma privada antes descrito dispone que: *“LOS VENDEDORES, por medio del presente acto, RATIFICAN LA VENTA, CESIÓN Y TRASPASO (...) del siguiente inmueble: una porción de terreno con una extensión superficial de **TRES TAREAS CON SESENTA Y NUEVE (3.69 Tas.) (3,200 Mts2)** dentro el ámbito de la parcela No. 176 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Jarabacoa, sitio Sabaneta, Provincia La Vega (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, cabe destacar que, el segundo artículo del referido documento se lee textualmente: *“De la porción de terreno vendida, corresponde al señor Luis Alcides Pol Mazara, la cantidad de Dos Tareas Con Sesenta y Nueve (2.69 Tas.) y a la señora Águeda Matilde Herrera de Del Río, la cantidad de Una Tarea (1 Ta.)”* (Resaltado y Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, es importante aclarar que, en virtud de la tabla de equivalencias una (1) tarea dominicana es igual a **628.86 metros cuadrados**.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que, del artículo segundo del acto bajo firma privada antes descrito se confirma que la intención de los vendedores era transferir la cantidad de **3.69 tareas**, sin embargo, al momento de establecer la equivalencia en metros cuadrados, se dispuso una cantidad 3,200.00 metros cuadrados, siendo lo correcto conforme la conversión **2,320.49 metros cuadrados**.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, se evidencia que, según la distribución consignada en el artículo segundo del acto bajo firma privada de fecha 07 de octubre del año 1993, el señor Luis Alcides Pol Mazara vende dos tareas con sesenta y nueve (2.69 Tareas), lo que equivale a una porción de terreno con una extensión superficial de **1,691.63 metros cuadrados**, y, de igual forma, la señora Águeda Matilde Herrera de Del Río transfiere la cantidad de una tarea (1 Tarea), es decir, **628.86 metros cuadrados**.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, se comprueba que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de La Vega, el resto de la diferencia entre la superficie original y las superficies declaradas en las ventas parciales registradas dentro del inmueble de referencia es una porción de terreno con una extensión superficial de **2,566.37 metros cuadrados**, a favor de Luis Alcides Pol Mazara (titular registral).

² En el presente asiento de derecho de propiedad se evidencia el error material al establecer que la equivalencia 3.69 tareas es 3,200.00 metros cuadrados, siendo lo correcto 2,320.49 metros cuadrados.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, con relación al derecho de propiedad del señor **Mario Raúl Redondo Carbonell**, cabe señalar que, el inmueble adquirido por el referido no ostenta una extensión superficial de 3,200.00 metros cuadrados, sino que, conforme lo antes expuesto, el mismo posee una extensión superficial de **2,320.49 metros cuadrados**.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, es imperativo destacar que, el artículo 97 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) indica que: *“El error puramente material es aquel cometido por el Registro de Títulos, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento”*.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose verificado el error material en cuestión, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de La Vega; y acoge la rogación original en la forma que 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 La Vega 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 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 DNRT-DT-2021-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; 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.

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 la señora **Rosalía Pol de Pool**, en contra del oficio No. O.R.191613, relativo al expediente registral No. 2072306321, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; 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 La Vega, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:01:28 a. m., contentivo de solicitud de Corrección de Error Material, y, en consecuencia:

- A. En relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,676.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 176, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000851200”*:
- i. Cancelar el original de la constancia anotada asentada en el Libro No. 0922, Folio 095, emitido a favor de **Luis Alcides Pol Mazara**;
 - ii. Emitir el original y duplicado de la constancia anotada, en favor del señor **Luis Alcides Pol Mazara**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, cédula No. 113955, serie 1, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 2,566.37 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 176, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000851200”*;
 - iii. Consignar en el registro complementario el asiento correspondiente a rectificación de registro; y;
 - iv. Practicar los asientos registrales en el registro complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.
- B. En relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 3,200.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 176, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000184157”*:
- i. Cancelar el original de la constancia anotada asentado en el Libro No. 0520, Folio 114, emitido a favor de **Mario Raúl Redondo Carbonell**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado con **Nora Llenas**, portador de la cédula de identidad y electoral No. 152422-01;
 - ii. Emitir el original, en favor del señor **Mario Raúl Redondo Carbonell**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado con **Nora Llenas**, portador de la cédula de identidad y electoral No. 152422-01, adquirido el derecho al señor **Luis Alcides Pol Mazara**, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, cédula No. 113955, serie 1 y la señora **Águeda Matilde Herrera de Del Rio**, dominicana, mayor de edad, cédula No. 98450 serie 1, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 2,320.49 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 176, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000184157”*;
 - iii. Consignar en el registro complementario el asiento correspondiente a rectificación de registro; y;
 - iv. Practicar los asientos registrales en el registro complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, 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/jaql