

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

No. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00106

FECHA
04-07-2023

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

No. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1238

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de julio 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 catorce (14) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Yohana Matías Trinidad**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 051-0018875-3, con domicilio en la ciudad y municipio de Villa Tapia; debidamente representada por los **Lcdos. Juan Antonio Martínez Jimenez y Euclides Leonardo Castillo Mejía**, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad Nos. 055-0001108-4 y 051-00010148, con estudio profesional abierto en común y domicilio en la calle Doroteo Antonio Tapia No. 9, de la ciudad y municipio de Salcedo, correo electrónico Euclidesmejia@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R.192014, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642303301.

VISTO: El expediente registral No. 5642302047, inscrito el día diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:23:52 a. m., contentivo de solicitud de corrección de error material, en virtud de la instancia de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por los **Lcdos. Juan Antonio Martínez Jimenez y Euclides Leonardo Castillo Mejía**; en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 90-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 10,061.81 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Samaná; identificada con la matrícula No. 1700003446”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante oficio No. O.R.187617, de fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 5641101030, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil once (2011), a las 12:05:00 p. m., contentivo de solicitud de Restitución de Derechos, en virtud de las

siguientes documentaciones: a) Decisión No. 76, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil siete (2007), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; b) Sentencia No. 20110025, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil once (2011), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; c) Oficio No. 484, de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil once (2011), emitido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; d) Sentencia No. 20170188, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017), emitida por Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; e) Resolución No. 20180040, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; f) Oficio No. 0287, de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), emitido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

VISTO: El expediente registral No. 5642303301, inscrito en fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:35:00 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en contra del citado Oficio No. O.R.187617, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 90-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 10,061.81 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Samaná; identificada con la matrícula No. 1700003446”*.

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.192014, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642303301, contentivo de solicitud de reconsideración de la rogación original de corrección de error material, en virtud de la instancia de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por los **Lcdos. Juan Antonio Martínez Jimenez y Euclides Leonardo Castillo Mejia**; en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 90-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 10,061.81 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Samaná; identificada con la matrícula No. 1700003446”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso

jerárquico el día catorce (14) del mes de junio 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 el párrafo anterior, en cuanto a la forma, se procede a 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 Samaná, procuraba la rectificación de un error con relación al inmueble descrito en la referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del oficio No. O.R.187617, de fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del Oficio No. O.R.187617, la cual fue rechazada mediante oficio No. O.R.192014, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** Que, la señora **Yohanna Matías Trinidad** adquirió por compra el derecho de propiedad de la parcela No. 90-A, en virtud del acto de fecha 19 de octubre del año 2006; **ii.** Que, luego de las investigaciones realizadas se han percatado que la referida parcela fue cancelada y anulada por el Registro de Títulos de Samaná, en virtud de la sentencia No 76, de fecha 25 de mayo del año 2007 del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste corregida por la Resolución No. 20110025 de fecha 28 de febrero del año 2011 y sentencia No. 20170188 de fecha 28 de agosto del año 2017, Resolución No. 20180040 de fecha 07 de marzo del año 2018 y el oficio No. 0287 de fecha 22 de mayo del año 2018, según consta en el certificado de título en el libro No. 0208, folio No. 152 de Samaná; **iii.** Que, según las investigaciones en ninguna de las decisiones se ordena al Registro de Títulos de Samaná, ni a ningún otro Registro, que anule y cancele los derechos de la señora **Yohanna Matías Trinidad**, ni tampoco que sea cancelada la *“Parcela No. 90-A, del Distrito Catastral No. 07, del municipio de Samaná”*; **iv.** Que, el Registro de Títulos de Samaná procedió a cancelar los referidos derechos basados en una presunción toda vez que las decisiones hacían alusión a la porción de terreno que era propiedad de **Belarminio Manuel Matías Jimenez**, incurriendo así en la comisión de un error que vulnera el sagrado y fundamental derecho de propiedad; **v.** Que, en virtud de todo lo antes expuesto, que sea ordenada a la Registradora de Títulos de Samaná el restablecimiento del derecho haciendo de nuevo la expedición del certificado de título matrícula No. **1700003446**, correspondiente a la *“Parcela No. 90-A, del Distrito Catastral No. 07, ubicada en Samaná, en favor de la señora Yohanna Matías Trinidad”*.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de Samaná, calificó de manera negativa la rogación, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“El*

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*).

Registro de Títulos no ha incurrido en error alguno al cancelar el derecho correspondiente a la Parcela No. 90-A, del Distrito Catastral No. 07, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, ya que fue realizado conforme a lo ordenado por el tribunal mediante las decisiones señaladas en el cuerpo del presente oficio”.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es preciso destacar que luego de realizadas las investigaciones de lugar, se ha podido comprobar que en fecha ocho (08) del mes de octubre del año mil novecientos noventa (1990), el señor **Belarminio Manuel Matías Jimenez**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha cinco (05) del mes de abril del año mil novecientos noventa (1990), adquiere al señor **Francisco Matías Jimenez** una porción de terreno con una extensión superficial de 16 tareas dentro de la Parcela No. 90, del Distrito Catastral No. 07, ubicada en el municipio y provincia de Samaná, tal y como se verifica en el Libro No. 15, Folio No. 165, Hoja No. 0227, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, posteriormente la porción de terreno indicada anteriormente, es cancelada por trabajos técnicos de Deslinde, aprobados en virtud de la Resolución de fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil uno (2001), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, siendo inscrita en fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil uno (2001), resultando el inmueble identificado como: *“Parcela No. 90-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 10,061.81 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Samaná”*, en favor del señor **Belarminio Manuel Matías Jimenez**, tal y como se verifica en el Libro No. 27, Folio No. 136, Hoja No. 0230, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, en fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006), el señor **Belarminio Manuel Matías Jimenez**, transfiere la totalidad de sus derechos dentro del inmueble antes descrito, en favor del señor **Rolando Quezada Toribio**, siendo estos transferidos posteriormente en fecha dos (02) del mes de abril del año dos mil nueve (2009), en favor de la señora **Yohanna Matías Trinidad**, publicitándose en el Libro No. 0054, Folio No. 203, Hoja No. 230, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, en virtud de todo lo antes expuesto y, en contestación de los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional ha constatado que, bajo el expediente registral No. 5641101030 fue inscrita la Decisión No. 76, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil siete (2007), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la cual establecía en el noveno ordinal de su dispositivo lo siguiente: *“Ordenar al Registrador de Títulos del Departamento de Samaná, cancelar el certificado de título No. 90-25, expedido en favor del SR. FRANCISCO MATIAS JIMENEZ y la Constancia de dieciséis (16) tareas expedida a favor del SR. BELARMINIO M. MATIAS(...)”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto, ante las dificultades de ejecución del ordinal antes señalado, toda vez que la referida porción de (16) tareas había sido cancelada por los trabajos de Deslinde y posteriormente transferida su resultante en favor de la señora **Yohanna Matías Trinidad**, el Registro de Títulos procedió a requerir instrucciones al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, recibiendo como respuesta el Oficio No. 484, de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil once (2011), mediante el cual el referido Tribunal establecía que no había incurrido en error alguno al momento de la emisión de la Decisión.

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, es preciso resaltar que, en corrección de la Decisión No. 76, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, emitió la Resolución No. 20180040, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), la cual en su contenido mencionaba lo siguiente: “(...) **BELARMINIO M. MATIAS JIMENEZ**, compro noventa tareas (90 tas), de las cuales deslindo la cantidad de dieciséis tareas (16 tas), equivalentes al área de: 01 Ha, 00 As, 61.81 Cas., diez mil sesenta y un punto ochenta y un metros cuadrados (10,061.81mts²), resultando la parcela No. 90-A, del D.C. 7 de Samaná, y la vendió, al señor **ROLANDO QUEZADA TORIBIO**; y este a su vez la vendió a la señora **YOHANNA MATIAS TRINIDAD**”, sin embargo, no se hacía constar de manera expresa las instrucciones con relación a la referida porción de terreno de 16 tareas que con anterioridad había sido ordenada su cancelación, en virtud de la Decisión No. 76, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil siete (2007).

CONSIDERANDO: Que, en virtud de las decisiones dictadas por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el Registro de Títulos de Samaná procedió a cancelar los derechos de la señora **Yohanna Matías Trinidad**, dentro del inmueble descrito como: “Parcela No. **90-A**, del Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **10,061.81** metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Samaná; identificada con la matrícula No. **1700003446**”, tal y como se verifica en el libro No. 0208, folio No. 152, del Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, la parte recurrente solicita mediante una corrección de error material la restitución de los derechos de la señora **Yohanna Matías Trinidad**, dentro del inmueble que nos ocupa, sin embargo, el artículo No. 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone que: “*El error puramente material es aquel contenido en una actuación, 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 que, declarado bueno y valido, fue tomado como fundamento para la misma*”.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la disposición legal antes transcrita, se infiere que el Registrador de Títulos no puede desnaturalizar, modificar, alterar, inscribir y/o cancelar derechos registrados, a través de una rectificación de registros o de una revisión por causa de error material.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, el artículo No. 102, del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022*), establece que: “*El juez o tribunal que haya dictado una decisión que presente dificultades para ser ejecutada, es el competente para conocer todos los actos vinculados a su inexecución o incumplimiento., (...).*”

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta al recurrente en cuanto a la tramitación y presentación de la rogación de marras que, la misma sea presentada ante el Tribunal correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación realizada por el

Registro de Títulos de Samaná, pero por motivos distintos; 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 Samaná, 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”, 51, 139, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 102 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022*); y, 3 numerales 16 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 la señora **Yohanna Matías Trinidad**, en contra del oficio No. O.R.192014, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642303301; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, 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/dacr