

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-0110

FECHA
12-07-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0878

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) 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 diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), por la **Lcda Madi Olivares Kunhardt**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 031-0354540-0; **Lcdo. Yoel Francisco Herrera Moncion**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 041-0021157-4; **Lcdo. Raydi Gómez Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2315504-1; todos con estudio profesional ubicado en la calle Paseo de los Choferes No. 101, Urbanización Miraflores, Santiago (Oficina Kunhardt & Asociados, S.R.L.), con el teléfono No. 809-582-0221, correo electrónico: legal06@kunhardt.com.do, de esta ciudad de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.193791, de fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral No. 3642238104.

VISTO: El expediente registral No. 3642231966, inscrito en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 05:32:38 p.m., contentivo de solicitud de certificación de estado jurídico, en virtud de la instancia de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), suscrita por la **Lcda. Maira Kunhardt Guerrero**, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno, dentro del ámbito del Solar No. 23, Manzana No. 1242, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en el municipio y provincia de Santiago”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el

Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio No. O.R.170684, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 3642238104, inscrito en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 11:15:39 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en contra del citado Oficio No. O.R.170684, 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: *“Porción de terreno, dentro del ámbito del Solar No. 23, Manzana No. 1242, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en el municipio y provincia de Santiago”*.

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.193791, de fecha uno (01) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral No. 3642238104; concerniente a la solicitud de reconsideración de certificación de estado jurídico, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno, dentro del ámbito del Solar No. 23, Manzana No. 1242, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en el municipio y provincia de Santiago”*, propiedad de **Luis Domingo Aybar Jaquez**.

CONSIDERANDO: Que, 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 los hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diecinueve (19) 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 trata, razón por la cual, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente, por haber sido iniciada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales¹.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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).

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 Santiago de los Caballeros, procuraba la emisión de una certificación de estado jurídico, con relación los derechos del señor **Luis Domingo Aybar Jaquez**, dentro del inmueble que nos ocupa; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a través del oficio O.R.170684, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del citado oficio No. O.R.170684, la cual fue rechazada mediante oficio O.R.193791, de fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha 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, sobre el inmueble de referencia, fue solicitada una certificación de estado jurídico con relación a los derechos de **Luis Domingo Aybar Jaquez**; **ii)** que, la referida solicitud fue rechazada por el Registro de Títulos fundamentándose en que el señor **Luis Domingo Aybar Jaquez** no posee derechos por haber sido transferidos por adjudicación; **iii)** que, según informaciones suministradas con anterioridad por el Registro de Títulos, el señor **Luis Domingo Aybar Jaquez**, adquirió una porción de terreno de “286.41 metros cuadrados”, en copropiedad con el señor **Idelbrando Silvestri**; **iv)** que, posteriormente el señor **Idelbrando Silvestri** vende a **Luis Domingo Aybar Jaquez**, el 50% de una porción que mide “150.28 metros cuadrados”; **vi)** que, mediante la Sentencia Civil No. 0457, de fecha 03 de marzo del año 2006, se ordena la adjudicación de los bienes que pertenecían al señor **Luis Domingo Aybar Jaquez**, correspondiente a una porción de terreno que mide “150.28 metros cuadrados”, adjudicados por el **Banco BHD, S.A.**; **vii)** que, en tal sentido, si el titular que nos ocupa había adquirido en principio una porción de “286.41 metros cuadrados” y mediante Sentencia le fue adjudicada una porción de terreno de “150.28 metros cuadrados”, el restante de sus derechos corresponde a una porción de “136.13 metros cuadrados”; **viii)** que, en virtud de lo antes expuesto, sea emitida una certificación de estado jurídico sobre una porción de terreno de “136.13 metros cuadrados”, dentro del Solar No. 23, Manzana No. 1242, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, en favor del señor **Luis Domingo Aybar Jaquez** .

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, consideró que la rogación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que: *“Informamos a las partes que en el inmueble identificado como Solar 23, Manzana 1242, del Distrito Catastral No. 01, del municipio y provincia Santiago, el señor LUIS DOMINGO AYBAR JAQUEZ, no posee derechos por haber sido transferidos por adjudicación (...).”*

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- i. Que, la entidad **Operadora de Inversiones, G. 4, S.A.**, le vende a los señores **Luis Domingo Aybar Jaquez** e **Idelbrando Silvestri** casado con **Somnia Verencia Cabrera Peña de Silvestri**, el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 150.28 metros cuadrados, dentro del Solar No. 23, Manzana No. 1242, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en el municipio y provincia de Santiago”*, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 17 de diciembre del año 2003, inscrito en fecha 29 de diciembre del año 2003, conforme se verifica en el Libro No. 811, Folio No. 238, Hoja No. 216; cuya documentación consta cargada en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Inscripciones de Registros, bajo la signatura Caja No. 38351, Folder No. 15.
- ii. Que, posteriormente en fecha 17 de diciembre del año 2004, los señores **Idelbrando Silvestri** y **Somnia Verencia Cabrera Peña de Silvestri**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 26 de julio del año 2004, transfieren en favor del señor **Luis Domingo Aybar Jaquez**, el 50% de los derechos que le correspondían como copropietarios de la porción de terreno adquirida a **Inversiones, G. 4, S.A.**, quedando como único propietario de la porción de terreno de *“150.28 metros cuadrados”*, el señor **Luis Domingo Aybar Jaquez**, conforme se verifica en el Libro No. 870, Folio No. 81, Hoja No. 0243; cuya documentación consta cargada en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Inscripciones de Registros, bajo la signatura Caja No. 43398, Folder No. 08.
- iii. Que, en fecha 23 de junio del año 2006, el **Banco BHD, S.A.**, adjudicó la totalidad de los derechos que le pertenecían al señor **Luis Domingo Aybar Jaquez**, en virtud de la Sentencia Civil No. 0457, de fecha 03 de marzo del año 2006, emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, tal y como se observa en el Libro No. 991, Folio No. 164, Hoja No. 0229; cuya documentación consta cargada en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Inscripciones de Registros, bajo la signatura Caja No. 42126, Folder No. 17.

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, se evidencia que, al momento de publicitar la transferencia realizada por la entidad **Operadora de Inversiones, G. 4, S.A.**, en favor de los señores **Luis Domingo Aybar Jaquez**, **Idelbrando Silvestri** y **Somnia Verencia Cabrera Peña de Silvestri**, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros incurrió en un error material, toda vez que se hizo constar el inmueble como: *“Porción de terreno con un extensión superficial de 286.41 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 23, Manzana No. 1242, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en el municipio y provincia de Santiago”*, cuando lo correcto debió ser una extensión superficial de *“150.28 metros cuadrados”*, conforme lo estipulado en el acto bajo firma privada de fecha 17 de diciembre del año 2003.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige, que, tal como plantea el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, el señor **Luis Domingo Aybar Jaquez**, no posee derechos registrados dentro del inmueble identificado como: *“Solar No. 23, Manzana No. 1242, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en*

el municipio y provincia de Santiago”, en virtud de que la totalidad de sus derechos adquiridos correspondientes a una porción de **"150.28 metros cuadrados"**, fueron adjudicados al **Banco BHD, S.A.**, en fecha 23 de junio del año 2006, conforme la Sentencia Civil No. 0457, de fecha 03 de marzo del año 2006, emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es pertinente resaltar 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.

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 Santiago de los Caballeros; 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 Santiago de los Caballeros, 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 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 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 los **Lcdos. Madi Olivares Kunhardt, Yoel Francisco Herrera Moncion y Raydi Gómez Santos**, en contra del Oficio No. O.R.193791, de fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral No. 3642238104; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, 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/daer