

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00165

FECHA
23-10-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1874

En la ciudad del Distrito Nacional de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 del Distrito Nacional de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad **Inmobiliaria Borbros, S.R.L.**, continuadora jurídica de la sociedad **Inmuebles S.A., RNC No. 1-01-03793-8**, representada por su gerente, la señora **Teresa Bordas Bros**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 011-0066901-9, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo del Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Ángel R. Grullón** y la **Lcda. Marcela Tolentino López**, dominicanos, mayores de edad, titulares de la cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1270850-8 y 402-2017882-2, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Santiago, No. 154, casi esquina Avenida Pasteur, sector de Gascue, Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, lugar donde se encuentra ubicada la oficina Grullón Jesús & Asociados, Consultores Legales; teléfonos: 809-362-3341 y 809-436-3341, correo electrónico: grullonjesusabogados@gmail.com

En contra del oficio No. ORH-0000093952, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023325389.

VISTO: El expediente registral No. 0322023325389, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:16:36 p.m., contentivo de solicitud de corrección de error material y actualización de datos, mediante instancia suscrita por el hoy recurrente, en la cual se solicitó sea sustituido el Certificado de Título que se mantiene vigente a favor del señor Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 1-B-DEF-B-19-REF-9, Porción A, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 500.40 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”, a fin de que sea registrado a favor de la sociedad Inmobiliaria Borbros, S.R.L., continuadora jurídica de la sociedad

Inmuebles, S.A.; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-0000093952, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El acto de alguacil No. 1036/2023, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la ministerial Juliveica Marte Moreno, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la sociedad Inmobiliaria Borbros, S.R.L., continuadora jurídica de la sociedad Inmuebles S.A., RNC No. 1-01-03793-8, notifica el presente recurso jerárquico al señor Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar No. **1-B-DEF-B-19-REF-9**, Porción A, del Distrito Catastral No. **01**, con una extensión superficial de **500.40** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con extensión superficial de **465.00** metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. **1-B-DEF-B-22**, Porción A, del Distrito Catastral No. **01**, ubicada en el Distrito Nacional*”.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con extensión superficial de **35.40** metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. **1-B-DEF-B-20**, Porción A, del Distrito Catastral No. **01**, ubicada en el Distrito Nacional*”.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-0000093952, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023325389; concerniente a la solicitud de corrección de error material y actualización de datos, mediante instancia suscrita por el Lcdo. Ángel R. Grullón, en la cual se solicita que sea sustituido el Certificado de Título que se mantiene vigente a favor del señor Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. **1-B-DEF-B-19-REF-9**, Porción A, del Distrito Catastral No. **01**, con una extensión superficial de **500.40** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”, a fin de que sea registrado a favor de Inmobiliaria Borbros, S.R.L., continuadora jurídica de la sociedad Inmuebles, S.A.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés

(2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, es importante señalar que, los recurrentes hacen 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, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 1036/2023, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, 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, contrario a lo establecido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, de que no se verificaron los documentos que avalen la transferencia del inmueble objeto del presente recurso, fueron depositados, entre otros, el contrato de venta de fecha 20 de febrero del año 1965, suscrito entre el señor Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo, en calidad de vendedor, y la señora Montserrat Bros V. de Bordas, en calidad de compradora, cuya descripción es “*porción de terreno con extensión superficial de 465.00 metros cuadrados dentro del ámbito del Solar No. 1-B-DEF-B-22, Porción A, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional*” el cual en ese momento producto de la Resolución que ordenó y aprobó los trabajos de Refundición y Subdivisión, la designación catastral de ese inmueble había cambiado a “*Solar No. 1-B-19-DEF-B-19-REF-9, Porción A, del Distrito Catastral No. 01, con extensión superficial de 500.40 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”, lo cual por error no se hizo constar; **ii)** Que, mediante la presente solicitud no se pretende atacar la Resolución contentiva de Refundición y Subdivisión, sino más bien, la duplicidad de un mismo inmueble con diferentes designaciones que mantiene vigente el Registro de Títulos del Distrito Nacional, ya que al momento de realizar la transferencia se debió ejecutar en base al inmueble resultante después de los trabajos de Refundición y Subdivisión; **iii)** Que, a la fecha subsisten dos designaciones catastrales del mismo inmueble a nombre de dos personas distintas, a saber: 1) “*Solar No. 1-B-DEF-B-22, Porción A, del Distrito Catastral No. 01,*

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*).

ubicado en el Distrito Nacional” a nombre de la sociedad Inmuebles S.A., hoy Inmobiliaria Borbros, S.R.L.; y, 2) “Solar No. 1-B-19-DEF-B-19-REF-9, Porción A, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional”, a nombre de Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo, resultante de los trabajos de Refundición y Subdivisión del “solar No. 1-B-DEF-B-22, Porción A, del Distrito Catastral No. 01”; iv) Que, en virtud de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, sustituir el Certificado de Título que se mantiene vigente a favor del señor Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo sobre el inmueble identificado como: “Solar No. 1-B-DEF-B-19-REF-9, Porción A, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 500.40 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, a fin de que sea registrado a favor de Inmobiliaria Borbros, S.R.L., continuadora jurídica de la sociedad Inmuebles, S. A.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: *“el Registro de Títulos no se encuentra facultado para conocer de forma administrativa la presente corrección de error alegado en sentencia emitida por el Tribunal Superior de Tierras, por lo que las partes deben proceder a solicitar la presente actuación por ante el Tribunal que generó la referida decisión, tal como establece el artículo 84 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, el cual indica que la revisión por causa de error material debe ser conocida por el mismo órgano que genera la acción”* (Sic).

CONSIDERANDO: Que, con miras a edificar la presente resolución, esta Dirección Nacional estima prudente realizar una relación de los hechos acontecidos, a saber:

- A. Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha 21 de agosto del año 1958, legalizado por el Dr. Luis M. Columna Velazco, la señora **Carmen González Viuda Peynado**, vende al señor **Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo**, una *“Porción de terreno con extensión superficial de 465.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1-B-DEF-B-22, Porción A, del Distrito Catastral No. 01 ubicada en el Distrito Nacional”*, figura inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 29 de agosto del año 1958, según consta en el Libro No.350, Folio No.105, Hoja No.118.
- B. Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha 21 de agosto del año 1958, legalizado por el Dr. Luis M. Columna Velazco, la señora **Carmen González Viuda Peynado**, vende al señor **Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo**, una *“Porción de terreno con extensión superficial de 35.40 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1-B-DEF-B-20, Porción A, del Distrito Catastral No. 01 ubicada en el Distrito Nacional”*, figura inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 29 de agosto del año 1958, según consta en el Libro No.243, Folio No.87, Hoja No.120.
- C. Que, en virtud de Decisión No. 1 de fecha 01 de agosto del año 1960, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en fecha 05 de agosto del año 1960, se aprueban los trabajos de Refundición, Subdivisión y Transferencia, en relación a los inmuebles identificados como: **a)** *“Porción de terreno con extensión superficial de 465.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1-B-DEF-B-22, Porción A, del Distrito Catastral No. 01 ubicada en el Distrito Nacional”*; y, **b)** *“Porción de terreno con extensión superficial de 35.40 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1-B-DEF-B-20, Porción A, del Distrito Catastral No. 01 ubicada en el Distrito Nacional”*; resultando el inmueble identificado como: *“Solar No. 1-B-19-DEF-B-19-REF-9, Porción A, del Distrito*

*Catastral No. 01, con una extensión superficial de 500.40 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”, en favor del señor **Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo**.*

- D. Que, posteriormente, por acto bajo firma privada, de fecha 20 de febrero del año 1965, legalizado por el Dr. Rafael Astacio Hernández, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 02 de marzo del año 1965, el señor **Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo**, vende a la señora **Montserrat Bros V. de Bordas**, una *Porción de terreno con extensión superficial de 465.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1-B-DEF-B-22, Porción A, del Distrito Catastral No. 01 ubicada en el Distrito Nacional.*
- E. Que, así mismo, por acto bajo firma privada, de fecha 20 de febrero del año 1965, legalizado por el Dr. Rafael Astacio Hernández, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 02 de marzo del año 1965, el señor **Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo**, vende a la señora **Marianela Hernández de Casado**, una *Porción de terreno con extensión superficial de 35.40 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1-B-DEF-B-20, Porción A, del Distrito Catastral No. 01 ubicada en el Distrito Nacional.*
- F. Que, conforme Resolución de fecha 30 de enero del año 1989, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 03 de febrero del año 1989, se ordena registrar en favor de la compañía **Inmuebles, S. A.**, los derechos adquiridos por la señora **Montserrat Bros V. de Bordas**, en relación al inmueble identificado como: *Porción de terreno con extensión superficial de 465.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1-B-DEF-B-22, Porción A, del Distrito Catastral No. 01 ubicada en el Distrito Nacional; documentaciones que, constan cargadas en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo la signatura Caja No. 35613, Folder No. 06.*

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, se evidencia que, producto de los trabajos de refundición y subdivisión sobre los inmuebles identificados como “porción de **465.00 metros cuadrados dentro del Solar No. 1-DEF-B-22 Porción A, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional**” y, “porción de terreno con extensión superficial de **35.40 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1-B-DEF-B-20, Porción A, del Distrito Catastral No. 01 ubicada en el Distrito Nacional**”, resultó el inmueble identificado como: “*Solar No. 1-B-19-DEF-B-19-REF-9, Porción A, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 500.40 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”, en favor del señor **Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo**.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, entiende importante aclarar que, si bien, la parte interesada establece que fue un error no haber registrado el inmueble identificado como: “*Solar No. 1-B-19-DEF-B-19-REF-9, Porción A, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 500.40 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”, en favor de la señora **Montserrat Bros V. De Bordas**, al momento de ejecutar el acto bajo firma privada de fecha 02 de marzo del año 1965, lo cierto es que, el referido inmueble surgió por efecto de trabajos de refundición de dos porciones de terrenos ubicadas dentro del ámbito de solares distintos, con extensión superficial de **465.00 y 35.40 metros cuadrados**, registrados a favor del señor **Ezequiel Octavio Sánchez Perdomo**, sin embargo, el vínculo contractual entre ambas partes, se materializó únicamente sobre “una porción de **465.00 metros cuadrados**

dentro del Solar No. **1-B-DEF-B-22** Porción **A**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicado en el Distrito Nacional”.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, se ha podido comprobar que no fueron cancelados los derechos objeto de refundición y subdivisión, manteniéndose vigentes en los originales del Registro de Títulos, permitiendo que en el tracto del solar No. **1-B-DEF-B-22** Porción **A**, del Distrito Catastral No. **01**, y Solar **1-B-DEF-B-20**, Porción **A**, del Distrito Catastral No. **01**, se inscribieran nuevas transferencias a favor de distintos titulares, sobre las Constancias Anotadas ya canceladas.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, se colige que, no correspondía registrar el inmueble resultante identificado como “Solar No. **1-B-19-DEF-B-19-REF-9**, Porción **A**, del Distrito Catastral **01**, con extensión superficial distinta de **500.40** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional” en favor de la señora **Montserrat Bros V. De Bordas**, en atención a que, sus derechos estaban sustentados e inscritos sobre una porción de **465.00** metros cuadrados dentro del “solar No. **1-B-DEF-B-22** Porción **A**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicado en el Distrito Nacional”, no así, sobre la “porción de **35.40** metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. **1-B-DEF-B-20**, Porción **A**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicada en el Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, respecto de la revisión por causa de error material, el artículo 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*” (Énfasis es nuestro).

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, toda vez que, tal cómo se evidencia en los textos precedentes, el inmueble identificado como “Solar No. **1-B-19-DEF-B-19-REF-9**, Porción **A**, del Distrito Catastral **01**, con extensión superficial de **500.40** metros cuadrados”, se origina en virtud de la Decisión No. 1 de fecha 01 de agosto del año 1960, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en fecha 05 de agosto del año 1960, que aprueba los trabajos de Refundición, Subdivisión y Transferencia sobre las porciones de terreno antes descritas, las cuales fueron transferidas a personas diferentes.

CONSIDERANDO: Que, bajo el escenario descrito, queda evidenciado, que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, no incurrió en error material al ejecutar la Decisión No. 1, de fecha 01 de agosto del año 1960, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, sino más bien, se limitó a registrar el derecho de propiedad conforme fue establecido en la referida decisión y debidamente asentado en nuestros asientos originales.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar la acción recursiva de que se trata, y, en consecuencia; confirma la calificación

negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 San Pedro de Macorís, 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”, 97, 160, 161, 162, 163, 164, 165 172 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 en fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad **Inmobiliaria Borbros, S.R.L.**, continuadora jurídica de la sociedad **Inmuebles S. A.**, en contra del oficio No. ORH-0000093952, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023325389; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por las razones expuestas en el cuerpo de esta resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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 del Distrito Nacional de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/yga