

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00173**

FECHA  
**23-10-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-2068**

En la ciudad de Santo Domingo 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 de Santo Domingo 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 cuatro (04) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por la **Compañía Anónima de Explotaciones Industriales, S.A., (CAEI)**, titular del RNC No. 1-01-00277-8, con su domicilio y asiento social en la calle Rafael Augusto Sánchez, esquina Freddy Prestol, No. 86, Torre Roble Corporate Center, Piso No. 11, Distrito Nacional; entidad que tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Cristina Perdomo Antonio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1792032-2, teléfono No. 809-227-3193, domiciliada en la calle Rafael Augusto Sánchez No. 86, Piso 11, Torre Roble Corporate Center, Piantini, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. O.R.204733, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562303895.

VISTO: El expediente registral No. 2562303895, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 07:49:22 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de los trabajos técnicos de Subdivisión, en virtud del oficio de aprobación No. 6642022102323, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 306201888698, con una extensión superficial de 157,048.75 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificada con la matrícula No. 0500027459”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral No. 2561600360, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil dieciséis (2016), a las 03:33:00 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de los trabajos técnicos Deslinde y Subdivisión, en virtud de la Sentencia No. 2015-0482, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 306201888698, con una extensión superficial de 157,048.75 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificada con la matrícula No. 0500027459”*.

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.204733, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562303895; concerniente a la solicitud de inscripción de los trabajos técnicos de Subdivisión, en virtud del oficio de aprobación No. 6642022102323, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 306201888698, con una extensión superficial de 157,048.75 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificada con la matrícula No. 0500027459”*, propiedad de la **Compañía Anónima de Explotaciones Industriales, S.A.**

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, en ese sentido, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha cuatro (04) del mes de octubre 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<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que: **a)** La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Baní, procuraba la inscripción de los trabajos de subdivisión, con relación al inmueble que nos ocupa; **b)** La citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Baní, a través del oficio No. O.R.204733, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023); y, **c)** 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, mediante el expediente que nos ocupa, fue solicitada la inscripción de los trabajos de subdivisión aprobados mediante el oficio No. 6642022102323, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; **ii)** que, fue emitido un oficio de subsanación solicitando el registro mercantil correspondiente a la **Compañía Anónima de Explotaciones Industriales, S.A., (CAEI)**, vigente a la fecha de inscripción del expediente en el Registro de Títulos; **iii)** que, posteriormente el expediente fue rechazado por no poderse aplicar el principio de especialidad, toda vez que existe una discrepancia entre el RNC que consta en el derecho y el que figura en el registro mercantil; **iv)** que, visto el expediente No. 2561600360, donde fue inscrita la sentencia No. 2015-0482, la cual le dio origen al inmueble objeto de la presente, se observa que el tribunal al ordenar la expedición de los títulos resultantes consignó el registro nacional del contribuyente de la **Compañía Anónima de Explotaciones Industriales, S.A., (CAEI)** como 1-01-01606-1, siendo lo correcto 1-01-00277-8; **v)** que, por tratarse de un error subsanable del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, es pertinente la corrección del error material y consignar que el RNC correcto de la compañía es el No. 1-01-00277-8; y posteriormente proceder con la inscripción de los trabajos técnicos de subdivisión, toda vez que se cumplió con todos los requisitos necesarios para la referida solicitud.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Baní calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el siguiente fundamento: “..., en virtud a que este Registro de Títulos no ha podido aplicar el principio de especialidad con respecto al sujeto de derecho, toda vez que las partes depositaron el registro mercantil vigente de la **Compañía Anónima de Explotaciones Industriales, S.A., sin embargo, la compañía adquirió el presente inmueble mediante la Sentencia No. 2015-0482, de fecha 18/11/2015, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, con el registro mercantil No. 1-01-01606-1, surgiendo así una discrepancia en cuanto al registro mercantil, lo que se contrapone con el principio de especialidad y nos imposibilita la ejecución de la presente actuación registral ”.**

CONSIDERANDO: Que, luego de realizadas las investigaciones de lugar, esta Dirección Nacional ha comprobado que consta cargada en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo la signatura caja No. 86569, folder No. 37, de inscripciones de registros, toda la documentación que compone el expediente registral No. 2561600360, inscrito en fecha veintiocho (28) del

mes de enero del año dos mil dieciséis (2016), mediante el cual se aprobaron los trabajos técnicos de Deslinde y Subdivisión, en virtud de la Sentencia No. 2015-0482, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, resultando entre otros, el inmueble que nos ocupa, identificado como: *“Parcela No. 306201888698, con una extensión superficial de 157,048.75 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificada con la matrícula No. 0500027459”*.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, cabe destacar que, en el dispositivo de la referida sentencia el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, ordenó el registro de los inmuebles resultantes, en favor de la **Compañía Anónima de Explotaciones Industriales, S.A.**, estableciendo su registro nacional de contribuyente (RNC) como 101016061.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la documentación que compone el expediente registral que nos ocupa, se verifica que el mismo versa originalmente sobre una solicitud de inscripción de los trabajos técnicos de subdivisión con relación al inmueble objeto de la presente, a favor de la **Compañía Anónima de Explotaciones Industriales, S. A.**

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo anteriormente indicado, mediante instancia contentiva de solicitud de recurso jerárquico depositada ante esta Dirección Nacional, la parte recurrente pretende modificar la rogación original, toda vez que además de que sean ejecutados los trabajos técnicos de subdivisión, procura que sea corregido el registro nacional de contribuyente (RNC) correspondiente a la **Compañía Anónima de Explotaciones Industriales, S.A.**, a los fines de que conste con la numeración No. 1-01-00277-8.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone el **Principio de Rogación**, que establece: *“Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente”*.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, el artículo 29 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone el **Principio de Prioridad**, que establece: *“La prioridad para inscripciones o anotaciones se rigen por la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos”*.

CONSIDERANDO: Que, por la aplicación combinada y armonizada de los principios registrales antes mencionados, no es posible que la rogación original realizada a una oficina de Registro de Títulos sea modificada a través de los recursos administrativos, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan a la oficina registral deben ser requeridas de manera expresa (**principio de rogación**) y asentadas en el Libro Diario en la fecha y hora de ingreso (**principio de prioridad**), cumpliendo con lo dispuesto, entre otras cosas, con lo previsto en el artículo 41, párrafos II y IV, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas y en seguimiento a los argumentos establecidos por la parte recurrente, ha quedado evidenciado que el Registro de Títulos de Baní al momento de registrar el

derecho de propiedad, en favor de la **Compañía Anónima de Explotaciones Industriales, S.A.**, dentro del inmueble identificado como: “Parcela No. **306201888698**, con una extensión superficial de **157,048.75 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificada con la matrícula No. **0500027459**”, hizo constar el registro nacional de contribuyentes (RNC) del referido titular registral, conforme a lo ordenado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, mediante la sentencia No. 2015-0482, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 83, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, relativo a la revisión por causa de error material, indica que: “*Es la acción que sin pretender afectar un derecho o cuestionar el fondo de una decisión de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se interpone para corregir un error puramente material*”; mientras que el artículo 84, de la citada ley, establece que: “*Es competente para conocer de esta acción el mismo órgano que generó esta acción*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta al recurrente en cuanto a la solicitud de corrección de error material, la misma sea tramitada ante el Tribunal de Jurisdicción Original que cometió el error, a los fines de que posteriormente pueda ser procurada la ejecución los trabajos técnicos de subdivisión.

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 Baní, 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 Baní 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, 83, 84 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 26, 29, 57, 41, 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 la **Compañía Anónima de Explotaciones Industriales, S.A., (CAEI)**, en contra del oficio No. O.R.204733, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562303895, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, pero por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, 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.

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

IDRL/dacr