



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00194

FECHA
05-12-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2310

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de diciembre 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 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 dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Hipócrates René Saint-Amand Vallejo**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0171090-3, domiciliado y residente en la calle Rafael Augusto Sánchez, esquina Freddy Prestol, No. 86, Torre Roble Corporate Center, Piso 11, Distrito Nacional; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lic. Cristina Perdomo Antonio**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1792032-2, con estudio profesional abierto en la Av. Winston Churchill, Torre Roble Corporate Center, undécimo piso, Distrito Nacional, teléfono No. (809) 227-3193, correo electrónico c.perdomo@lexgeo.com.

En contra del Oficio No. O.R.206435, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Bani, relativo al expediente registral No. 2562305228.

VISTO: El expediente registral No. 2562305228, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:54:00 p. m., contentivo de solicitud de Corrección de Error Material, en virtud de instancia de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la **Lic. Cristina Perdomo Antonio**; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 255,115.28 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000989959”*.

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 de los oficios de rechazo No. O.R.206435, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Bani, relativo al expediente registral No. 2562305228; concerniente a la solicitud de Corrección de Error Material, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 255,115.28 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000989959”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de los sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere 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, 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, en segundo término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), considerándose publicitado el día quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día dos (02) del mes de noviembre 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, por lo que, 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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor Hipócrates René Saint-Amand Vallejo adquiere sus derechos junto a otros titulares, en virtud de Resolución que Determina Herederos; **ii)** que, conforme la Resolución antes mencionada, la forma y proporción de distribuir

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).

sus derechos fue de 11% sobre la totalidad del inmueble; **iii)** que, posteriormente, sobre el inmueble de referencia fueron realizados trabajos de deslinde y transferencia, de derechos pertenecientes a otros copropietarios, publicitándose en metraje; **iv)** que, se evidencia que el Registro de Títulos ha realizado desmembraciones de dicha copropiedad, haciendo constar el derecho de otros titulares en metraje y no en porcentaje de participación; **v)** que, además, el Registro de Títulos rebajó lo ya transferido de la porción original y luego asignó el 11% al señor Hipócrates René Saint-Amand Vallejo, que en metraje se convierte en una porción inferior a cuando este adquirió; **vi)** que, en razón de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Bani, corregir la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, a los fines de que se haga constar la extensión superficial que verdaderamente le corresponde al señor Hipócrates René Saint-Amand Vallejo.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Bani calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “...no existió error alguno por este Registro de Títulos al momento de emitir la Certificación de Estado Jurídico, toda vez que los derechos de Hipócrates René Saint-Amand Vallejo se encuentran registrados tal y como fue establecido en la Resolución de fecha 21 de septiembre de 1993, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, es decir, este departamento no es competente para asignarle una extensión superficial a un derecho establecido en porcentaje”.

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

- a) Que, de conformidad con el asiento registral contentivo de derecho de propiedad publicitado bajo el Libro No. 30, Folio No. 46, Hoja No. 045, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA) el señor **Hipócrates Altagracia Saint-Amand Jiménez** adquirió sus derechos sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, con una extensión superficial de 654,152.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”, en virtud del acto de venta de fecha 24 de abril de 1974, inscrito el 26 de abril de 1974, bajo el No. 1448, Folio 362, del Libro de Inscripciones No. 8.
- b) Que, los señores **Eve de los Angeles Ramírez**, con un porcentaje de participación de 50%; **Elsa Altagracia P. Saint-Amand Vallejo e Hipócrates René Saint-Amand Vallejo**, cada uno con un porcentaje de participación de 11%; **Bélgica Saint-Amand Rosado, Luis Hipócrates Saint-Amand Cintron, Anna Altagracia Saint-Amand González, Helena Patricia Saint-Amand González y Rosa Angela Saint-Amand González** con un porcentaje de participación de 28% en partes iguales; adquieren su derecho de propiedad del finado Hipócrates Altagracia Saint-Amand Jiménez, en virtud de Resolución de fecha 21 de septiembre del año 1993, contentiva de Determinación de Herederos, inscrita el 12 de octubre del año 1993, bajo el No.481, Folio No.121, del Libro de Inscripciones No.39, publicitado bajo el Libro No. 105, Folio No. 47, Hoja No. 049, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

- c) Que, posteriormente, mediante acto de venta inscrito el 01 de mayo de 1998 y publicitado bajo el Libro No. 106, Folio No. 129, Hoja No. 132, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), la señora **Eve de los Angeles Ramírez** transfirió la totalidad de sus derechos a favor de la señora **Elsa Venecia Vallejo Vda. Saint-Amand**, esto es el 50% de la parcela, o sea, 327,076 metros cuadrados.
- d) Que, subsiguientemente, conforme Resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 01 de mayo del 2002, inscrita en fecha 15 de mayo de 2002 y publicitada bajo el Libro No. 106, Folio No. 129, Hoja No. 132, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), se hizo constar que quedó rebajada la cantidad de 71,955.31 metros cuadrados, inscrita a favor de la señora **Elsa Altagracia P. Saint-Amand Vallejo**.
- e) Que, bajo el expediente registral No. 2562304160, el Registro de Títulos de Bani emitió una Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia, respecto a los derechos del señor **Hipócrates René Saint-Amand Vallejo** adquiridos del finado Hipócrates Altagracia Saint-Amand Jiménez, correspondientes a un 11% del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 255,115.28 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000989959”*.

CONSIDERANDO: Que, es imperativo mencionar que la rogación original versa sobre una solicitud de Corrección de Error Material, respecto al expediente registral antes mencionado No. 2562304160, inscrito en fecha 01 de agosto del año 2023 a las 10:14:00 a. m., contentivo de solicitud de emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, de los derechos del señor **Hipócrates René Saint-Amand Vallejo**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, con una extensión superficial de 654,152.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, se verifica que los derechos de los señores **Eve de los Angeles Ramírez, Elsa Altagracia P. Saint-Amand Vallejo e Hipócrates René Saint-Amand Vallejo, Bélgica Saint-Amand Rosado, Luis Hipócrates Saint-Amand Cintron, Anna Altagracia Saint-Amand González, Helena Patricia Saint-Amand González y Rosa Angela Saint-Amand González**, titulares registrales del inmueble identificado como: *“Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, con una extensión superficial de 654,152.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*, no permanecieron en copropiedad distribuidos en porcentaje, toda vez que, al momento de transferir (los derechos de la señora **Eve de los Angeles Ramírez**) y deslindar (los derechos de **Elsa Altagracia P. Saint-Amand Vallejo**), le fue consignado en unidades de medidas de superficie.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, en la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble emitida bajo el expediente registral No. 2562304160, fueron consignados los derechos del señor **Hipócrates René Saint-Amand Vallejo** adquiridos del finado Hipócrates Altagracia Saint-Amand Jiménez, con el mismo porcentaje de participación de cuando este adquirió sus derechos, sin embargo, fueron consignados sobre el inmueble identificado como *“Porción de terreno con una extensión superficial de 255,115.28 metros cuadrados,*

dentro del ámbito de la Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000989959”.

CONSIDERANDO: Que, es importante aclarar que, el 11% del inmueble identificado como: “*Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, con una extensión superficial de 654,152.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia*”, equivale a la cantidad de 71,955.31 metros cuadrados, así como estableció el Tribunal Superior de Tierras, al determinar la rebaja de los derechos de la señora **Elsa Altagracia P. Saint-Amand Vallejo**, quien poseía el mismo porcentaje de participación que el señor **Hipócrates René Saint-Amand Vallejo**.

CONSIDERANDO: Que, por el contrario, el 11% del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 255,115.28 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000989959*”, equivale a la cantidad de 28,062.68 metros cuadrados, discrepancia que afecta los derechos del señor **Hipócrates René Saint-Amand Vallejo**.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, no procedía realizar las rebajas correspondientes al inmueble identificado como: “*Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, con una extensión superficial de 654,152.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia*” y permanecer la distribución original en porcentajes, esto así ya que se verían afectados los derechos de los titulares que no transfirieron o realizaron trabajos técnicos sobre su porción.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Bani, una vez determinados los derechos de algunos de los copropietarios en metros cuadrados y solicitada la rebaja por el Tribunal en virtud de trabajos técnicos, procede consignar los derechos del señor **Hipócrates René Saint-Amand Vallejo** en el inmueble de referencia, como: “*porción de terreno con una extensión superficial de 71,955.31 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia*”, porción que equivale al 11% sobre la parcela original.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido al estar publicitadas unidades de superficie la parte que les correspondía a algunas de las personas que estaban registradas como copropietarias, esta figura deja de existir, convirtiéndose la modalidad del inmueble en porciones de parcela para las demás personas que tenían sus derechos previamente registrados en copropiedad.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 136 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, en el párrafo IV, establece que: “*No existe copropiedad cuando los derechos están expresados en unidades de medida de superficie, sino propiedad exclusiva amparada en una Constancia Anotada sobre una parte determinada no individualizada de un inmueble*”.

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, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Bani; 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 Bani, 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 160, 161, 162, 163, 164 y 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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Hipócrates René Saint-Amand Vallejo**, en contra del oficio de rechazo No. O.R.206435, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Bani; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Bani, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 255,115.28 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1269, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000989959”* a:

1. Cancelar el original de la constancia anotada asentada en el Libro No. 0499, Folio 210, emitido a favor de **Hipócrates René Saint Amand Vallejo**;
2. Emitir el original de la Constancia Anotada del inmueble en cuestión, rectificado, estableciendo lo siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor de Hipócrates René Saint-Amand Vallejo, sobre una porción de terreno con una superficie de 71,955.31 metros cuadrados, dentro del inmueble: Parcela 1269, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en BANI, PERAVIA. El derecho fue adquirido a Hipócrates Altagracia Saint-Amand Jiménez. El derecho tiene su origen en Determinación de Herederos, en virtud del documento de fecha 21 septiembre 1993, Resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrito en el libro diario el 12 de octubre 1993 a las 12:00:00 p. m.”*

3. Practicar el asiento registral correspondiente en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
4. Emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Bani, 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.

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

IDRL/rmmp