



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

No. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00204

FECHA
14-12-2023

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

No. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2410

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) 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, **Leda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Teresa Lama Cepeda**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 047-0012040-7, domiciliada y residente en esta ciudad, quien tiene como abogado apoderado especial al **Lic. Pedro Cordero Lama**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 047-0008653-3, de este domicilio y residencia, con estudio profesional abierto en la calle Juan Sánchez Ramírez No. 11, apartamento No. 4, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. O.R.208855, de fecha uno (01) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632306580.

VISTO: El expediente registral No. 1632304161, inscrito el día veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:05:20 a. m., contentivo de Declaratoria de Bien Propio, en virtud de la instancia de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la señora **Teresa Lama Cepeda** y **Pedro Cordero Lama**; en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 94-B, del Distrito Catastral No. 12, con una extensión superficial de 4,273.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 3000839493”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Moca, mediante oficio No. O.R.203642, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 1632306580, inscrito en fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:34:32 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro

de Títulos de Moca, en contra del citado oficio No. O.R.203642, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 856/2023, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Rainiery Méndez León, alguacil ordinario de la Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras del Distrito Judicial de la provincia Espaillat; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los **Sucesores de Alejandro Lama Brito**, en calidad de continuadores jurídicos del referido titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. **94-B**, del Distrito Catastral No. **12**, con una extensión superficial de **4,273.00** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **3000839493**”*.

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.208855, de fecha uno (01) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632306580, contentivo de solicitud de reconsideración de la rogación original de Declaratoria de Bien Propio, en virtud de la instancia de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la señora **Teresa Lama Cepeda** y **Pedro Cordero Lama**; en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. **94-B**, del Distrito Catastral No. **12**, con una extensión superficial de **4,273.00** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **3000839493**”*, propiedad de **Alejandro Lama Brito**.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante resaltar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha uno (01) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciséis (16) 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.

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*).

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*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los **Sucesores de Alejandro Lama Brito**, en calidad de continuadores jurídicos del referido titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 856/2023, sin embargo, los mismos no han 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, 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 Moca, procuraba la declaratoria del bien propio con relación al inmueble descrito en la referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Moca, a través del oficio No. O.R.203642, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del citado oficio No. O.R.203642, la cual fue rechazada mediante oficio No. O.R.208855, de fecha uno (01) del mes de noviembre 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, el Tribunal de Tierras mediante el Decreto No. 56-10940, expedido en fecha 23 de octubre del año 1956, declaró a **Alejandro Lama**, investido con el derecho de propiedad sobre la “Parcela No. 94, del Distrito Catastral No. 12”; **ii.** Que, en el año 1987 la “Parcela No. 94”, fue sometida a trabajos de Deslinde, en virtud de la resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 03 de julio del año 1987, mediante la cual se hizo constar de forma errónea el estado civil “casado” de **Alejandro Lama Brito**; **iii.** Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Moca, se puede comprobar que, para el momento de la adquisición de sus derechos en el año 1956, el señor **Alejandro Lama Brito** se encontraba soltero, por lo que el referido registro inobservó las documentaciones que constan aportadas; **iv.** Que, asimismo la señora **Teresa Lama Cepeda** es poseedora y goza legítimamente de los derechos de su padre **Alejandro Lama Brito**; **v.** Que, en virtud de todo lo antes expuesto, que sea ordenada a la Registradora de Títulos de Moca la inscripción del asiento registral de “Bien Propio”, en favor del señor **Alejandro Lama Brito**, con relación al inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de Moca, calificó de manera negativa la rogación, fundamentando su decisión en lo siguiente: “*A que luego del análisis realizado a la documentación aportada y nuestros asientos originales hemos constatado que el señor Alejandro Lama Brito, adquiere sus derechos dentro de la parcela madre en el año 1956 y contrae matrimonio con Norca Octasiana Vásquez en el año 1965. No obstante, no se puede verificar que el mismo estaba soltero al momento de adquirir el inmueble en el año 1956.*”.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, es preciso indicar que en un primer momento, el señor **Alejandro Lama** adquiere en copropiedad sus derechos dentro del ámbito de la “Parcela No. 94, del Distrito

Catastral No. 12”, en fecha ocho (08) del mes de noviembre del año mil novecientos cincuenta y seis (1956), en virtud del Decreto de Registro No. 56-10940, expedido en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año mil novecientos cincuenta y seis (1956), por el Secretario General del Tribunal Superior de Tierras, mediante el cual no se hizo constar el estado civil del referido titular registral, tal y como se observa en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo la signatura caja No. 66157, folder No. 34, de inscripciones de registros.

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, en fecha cinco (05) del mes de julio del año mil novecientos cincuenta y siete (1957), el Tribunal Superior de Tierras emite una Resolución que ordena transferencias, registros de arrendamiento, cancelación y expedición de nuevo certificado de título, a los fines de redistribuir los derechos dentro del inmueble indicado en el párrafo anterior, pero sin que hubiese modificación alguna en los derechos pertenecientes al señor **Alejandro Lama**, conforme la documentación que consta cargada en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo la signatura caja No. 66623, folder No. 35, de inscripciones de registros.

CONSIDERANDO: Que, luego de realizadas distintas ventas parciales a cargo del señor **Alejandro Lama**, sus derechos restantes dentro de la *“Parcela No. 94, del Distrito Catastral No. 12”*, fueron sometidos a trabajos técnicos de Deslinde, aprobados por la resolución de fecha tres (03) del mes de julio del año mil novecientos ochenta y siete (1987), expedida por el Tribunal Superior de Tierras e inscrita en fecha trece (13) del mes de julio del año mil novecientos ochenta y siete (1987), resultando entre otros el inmueble identificado como: *“Parcela No. 94-B, del Distrito Catastral No. 12, con una extensión superficial de 4,273.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 3000839493”*, siendo ordenado su registro en favor del señor *“Alejandro Lama Brito (Ley), dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad No. 15228, serie No. 54, comerciante”*, tal y como se evidencia en la documentación cargada en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo la signatura caja No. 32324, folder No. 10, de expediente de tribunales.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 28 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que, con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos.

CONSIDERANDO: Que, partiendo del principio del tracto sucesivo, es evidente que el inmueble identificado como: *“Parcela No. 94-B, del Distrito Catastral No. 12, con una extensión superficial de 4,273.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 3000839493”*, es producto de los trabajos de Deslinde realizados sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 94, del Distrito Catastral No. 12, ubicada en el municipio de Moca, provincia Espaillat”*, sin embargo, de la relación de hechos antes expuesta, se puede colegir que los tribunales de tierras al momento de emitir las resoluciones que le dieron origen a los derechos de propiedad del señor **Alejandro Lama Brito**, dentro de las parcelas antes descritas, no declararon dichos derechos como “bien propio” del titular registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la parte recurrente dentro de sus argumentos, indica que el Tribunal Superior de Tierras, al momento de emitir la resolución mediante la cual se aprobaron los trabajos de deslinde, cometió un error al hacer constar el estado civil del señor **Alejandro Lama Brito** como “casado”, toda vez de que al momento de la adquisición de sus derechos dentro de la parcela origen, el estado civil del referido titular registral era “soltero”.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, ha verificado que, dentro de las documentaciones aportadas para la presente acción recursiva, consta el extracto del acta de divorcio expedida en fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil cuatro (2004), mediante la cual se hace constar que el pronunciamiento del divorcio entre los señores **Alejandro Lama** y **María Cepeda** fue dado en fecha veintinueve (29) del mes de febrero del año mil novecientos cuarenta y cuatro (1944).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, bajo el expediente registral No. 1632304161, se verifica el acta de matrimonio, expedida en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), mediante la cual se certifica el matrimonio de los señores **Alejandro Lama** y **Norca Octasiana Vasquez**, celebrado en fecha catorce (14) del mes julio del año mil novecientos sesenta y cinco (1965), es decir con posterioridad a la adquisición de los derechos del señor **Alejandro Lama Brito**, dentro de la “Parcela No. 94, del Distrito Catastral No. 12”.

CONSIDERANDO: Que, si bien en virtud de las documentaciones depositadas, se observa que el señor **Alejandro Lama** se divorció en un primer momento en fecha veintinueve (29) del mes de febrero del año mil novecientos cuarenta y cuatro (1944), contrayendo matrimonio nuevamente en fecha catorce (14) del mes julio del año mil novecientos sesenta y cinco (1965), lo cierto es que conforme el principio de tracto sucesivo el derecho de propiedad se origina en virtud de decisión judicial, no identificando el documento que sustenta el inmueble de origen (decreto de registro) el estado civil de **Alejandro Lama Brito**, con el que se pudiera acreditar que posterior a este deslinde se trata de un bien propio. Aclarando que, la valoración de la corrección del error material producto de esta omisión del estado civil en el decreto de registro, así como el error de identificar un estado civil distinto al que le correspondía al propietario y por consiguiente, la omisión de no estipularse en la decisión del deslinde que se trataba de un bien propio, deberá ser conocida por el órgano que dictó la misma, de conformidad con lo establecido por la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario relativo a la acción de revisión por causa de error material.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que el artículo 50 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), dispone que: “*El Registrador de Títulos al ejercer la función calificadora no está facultado para presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados*”.

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 negativa otorgada por el Registro de Títulos de Moca; 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 Moca, 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”, 28, 50, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 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 por la señora **Teresa Lama Cepeda**, en contra del oficio No. O.R.208855, de fecha uno (01) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632306580; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Moca, 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