

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00210

FECHA
15-12-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2411

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de diciembre 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 dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Prudencia Mateo Florián**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 012-0066794-5, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por el señor **Domingo Euclides Durán Cabrera**, dominicano, mayor de edad, casado, agrimensor, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1485495-3, domiciliado y residente en la calle José Núñez de Cáceres No. 81, edificio Génesis, Local A2, del sector Mirador Norte, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfonos (809)-535-1803, y (809)-886-0626, correo electrónico: domingoduran21@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000099961, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), relativa al expediente registral No. 0322023541154, emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322023481151, inscrito el día diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:18:15 a.m., contentivo de solicitud de corrección de error material, mediante documento de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instancia suscrita por Domingo Euclides Durán Cabrera, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio de rechazo No. ORH-00000098346, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023541154, inscrito el día diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:08:03 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, mediante documento de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instancia suscrita por Domingo Euclides Durán Cabrera, a fin de que sea reconsiderada la calificación dada al expediente registral No. 0322023481151, mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000098346, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023); proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 4-A, Cuarto Nivel, del condominio Torre Doña Yrma, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados,*

edificado dentro del ámbito del Solar No. 23, Manzana No. 3533, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100071385”.

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. ORH-00000099961, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), relativa al expediente registral No. 0322023541154, emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, concerniente a la solicitud de reconsideración al oficio de rechazo No. ORH-00000098346, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), dado mediante el expediente registral No. 0322023481151, contentivo de solicitud de corrección de error material, mediante documento de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instancia suscrita por Domingo Euclides Durán Cabrera, a fin de que se haga constar la superficie correspondiente al área de la azotea sobre el asiento registral de derecho de propiedad relativo al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 4-A, Cuarto Nivel, del condominio Torre Doña Yrma, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 23, Manzana No. 3533, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100071385”*, propiedad de la señora **Prudencia Mateo Florián**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo fue emitido en fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), y que la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), siendo interpuesto el presente recurso el día 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, 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, se solicita la corrección del error material cometido sobre el derecho de propiedad de la señora **Prudencia Mateo Florián**, sobre el inmueble identificado como: *“Apartamento No. 4-A, Cuarto Nivel, del condominio Torre Doña Yrma, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 23, Manzana No. 3533, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100071385”*, con la finalidad de que sobre el derecho de propiedad sea agregada una nota aclaratoria de que el apartamento cuenta con un área de uso de cien (100) metros cuadrados de azotea; **ii)** que, la solicitud se hace basada en la Declaración del Condominio del Residencial Doña Yrma, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil uno (2001), mediante la cual se registrarán el condominio en cuestión, aprobado por la Resolución de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil uno (2001), y se hace constar la página 6 del documento la distribución y descripción del apartamento No. 4-A; **iii)** que, por lo antes expuesto, la señora **Prudencia Mateo Florián** solicita se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional que sea acogida la rogación inicial de corrección de error material.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“A que, sin embargo, con la implementación de la Resolución No. 622-2007, se omite la*

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).

descripción de la distribución de los espacios que corresponden al inmueble y solo se le consigna el área de destinada parqueo o estacionamiento a las unidades funcionales de condominio constituidas en virtud de la Ley 1542”.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional ha podido determinar que, el inmueble que nos ocupa tiene su origen en Constitución de Condominio, conforme se verifica en la Resolución de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil uno (2001), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita el día veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2002), tal y como se comprueba en el Libro No. 1768, Folio No. 139, Hoja No. 130, siendo registrado a favor de su titular primigenio, la sociedad comercial **J.A. García, C. por A.**

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, la citada resolución que fundamenta la causa de la constitución de condominio mediante el cual se establece la distribución de los apartamentos del condominio en cuestión, se hace constar la distribución y descripción del apartamento No. 4-A de la siguiente manera: “*la unidad es exclusiva para ser destinada de manera única a fines residenciales, individualizadas como Apartamento 4-A, ubicada en la cuarta plata del edificio denominado Residencial Doña Yrma, teniendo un área de construcción de cien (100 mts²) metros cuadrados, consistente en: Dos (2) habitaciones, sala, comedor, dos (2) baños, vestidor, un (1) parqueo, balcón, cuarto de servicio con su baño, área de lavado, terminación en piso de cerámica, gabinetes de cocina, puertas en caoba, etc, una porción del área de la azota de cien (100) metros” (resaltado y subrayado nuestro). De igual modo, dentro de los documentos verificados y aprobados por el Tribunal Superior de Tierras mediante la Resolución que dio origen al condominio, se encuentra depositada la Declaración del Condominio del Residencial Doña Yrma, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil uno (2001), en este documento se hace constar en la página 6 la distribución de esta unidad de condominio.*

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se confirma que, la Declaratoria de Condominio fue un documento visto y validado por el Tribunal Superior de Tierras mediante la Resolución de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil uno (2001), dando con esto, aquiescencia al documento que aprueba y determina la distribución del inmueble que nos ocupa, propiedad de la señora **Prudencia Mateo Florián**.

CONSIDERANDO: 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 para una actuación (Subrayado nuestro) (*Resolución 788-2022. Art. 106*).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en el Principio II, establece el criterio de especialidad, que consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” y el de legitimidad, el cual establece que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en atención a las consideraciones antes mencionadas, esta Dirección Nacional estima pertinente señalar que, con la finalidad de lograr una correcta identificación del objeto del derecho a registral, es necesario hacer constar la descripción correcta del inmueble objeto del presente recurso, con la mención expresa de la porción correspondiente al área de la azotea, con una extensión superficial de cien (100) metros cuadrados.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece el Principio de eficacia, en cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones señaladas, procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional y acoge la rogación original en la forma que 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 ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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 y el Principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 97, 99, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, los artículos 54 y 3 numeral 6 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

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, interpuesto por la señora **Prudencia Mateo Florián**, en contra del oficio No. ORH-00000099961, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), relativa al expediente registral No. 0322023541154, emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en relación al expediente registral No. 0322023481151, inscrito el día diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:18:15 a.m., contentivo de solicitud de corrección de error material, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones respecto al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 4-A, Cuarto Nivel, del condominio Torre Doña Yrma, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 23, Manzana No. 3533, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100071385*” y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original de la constancia anotada asentado en el Libro No. 4655, Folio 0130, emitido a favor de **Prudencia Mateo Florián**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 012-0066794-5;
- ii. Emitir el original y duplicado de la constancia anotada a favor de **Prudencia Mateo Florián**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 012-0066794-5. El derecho fue adquirido a **Luigi Molinari**, de nacionalidad italiana, mayor de edad, casado, titular del pasaporte No. 317186P, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 4-A, Cuarto Nivel, del condominio Torre Doña Yrma, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 23, Manzana No. 3533, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100071385*”, siendo agregada la siguiente nota: “*el presente inmueble constar con una porción del área de la azota de cien (100) metros*”.
- iii. Consignar en el registro complementario el asiento correspondiente a rectificación de registro; y;
- iv. Practicar los asientos registrales en el registro complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.

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/nbog