

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00121

FECHA
12-08-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1586

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por **Rayda Cueli Freites**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad núm. 001-0096754-6, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, **Roberto Antonio Cueli Freites**, estadounidense, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 469632389, domiciliado y residente en 6431 Old 122 HWY E, Manor, GA 31550, Estados Unidos de América, **Francisco Antonio Cueli Freites**, dominicano, mayor de edad, casado, portador del pasaporte núm. 556189424, domiciliado y residente en 9360 SW 30 Terrace, Miami, Florida, Estados Unidos de América, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. José Lisandro Rivas H. y Vicente Morillo de la Rosa, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núm. 001-00066714-6 y 065-0027234-6, con estudio profesional abierto en la Avenida John F. Kennedy Km. 7 1/2, Centro Comercial Kennedy, Suite Núm. 238, sector los Prados, (Bufete Rivas Hernández), Tel. 809-227-1034, correo: jeamorillo@hotmail.com, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000109567, de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024244005.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024119911, inscrito en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:38:56 p.m., contenido de solicitud de corrección por no emisión de extracto de duplicado, en virtud de la instancia de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por el Lcdo. Vicente Morillo de la Rosa, por sí y por el Lcdo. José Lisandro Rivas H., en representación de **Rayda Cueli Freites, Roberto Antonio Cueli Freites, Francisco Antonio Cueli Freites**; en relación al inmueble descritos como: "PRIMERA PLANTA: para ser destinado a fines comerciales, con un área de 172.20 metros cuadrados, y consta de un salón comercial y un sanitario con su frente a la calle Mercedes y a la calle José Reyes; SEGUNDA PLANTA: para ser destinado a fines residenciales, con un área de construcción de 226.99 metros cuadrados, y consta de sala-comedor, un dormitorio con su baño integrado, terraza semi-descubierta, 5 dormitorios, un baño común a los otros dormitorios, cocina y escalera que la comunica con la vía pública por la calle Mercedes, edificado dentro del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 328, del distrito catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 238.29 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional"; propiedad del señor **Adolfo Cueli**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000107890, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024244005, inscrito en fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 09:40:03 a.m., contenido de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000107890, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: El asiento registral relativo al inmueble descrito como: 1- *“PRIMERA PLANTA: para ser destinado a fines comerciales, con un área de 172.20 metros cuadrados, y consta de un salón comercial y un sanitario con su frente a la calle Mercedes y a la calle José Reyes, edificado dentro del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 328, del distrito catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 238.29 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional, 2-“SEGUNDA PLANTA: para ser destinado a fines residenciales, con un área de construcción de 226.99 metros cuadrados, y consta de sala-comedor, un dormitorio con su baño integrado, terraza semi-descubierta, 5 dormitorios, un baño común a los otros dormitorios, cocina y escalera que la comunica con la vía pública por la calle Mercedes, edificado dentro del ámbito del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 328, del distrito catastral Núm. 01, ubicado 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 está apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio Núm. ORH-00000107890, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional relativo al expediente registral Núm. 0322024119911, concerniente a la solicitud de corrección por no emisión de extracto de duplicado, mediante instancia de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por Lcdo. Vicente Morillo de la Rosa por sí y por el Lcdo. José Lisandro Rivas H., en relación a los inmuebles descritos como: *“PRIMERA PLANTA: para ser destinado a fines comerciales, con un área de 172.20 metros cuadrados, y consta de un salón comercial y un sanitario con su frente a la calle Mercedes y a la calle José Reyes, edificado dentro del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 328, del distrito catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 238.29 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional, 2-“SEGUNDA PLANTA: para ser destinado a fines residenciales, con un área de construcción de 226.99 metros cuadrados, y consta de sala-comedor, un dormitorio con su baño integrado, terraza semi-descubierta, 5 dormitorios, un baño común a los otros dormitorios, cocina y escalera que la comunica con la vía pública por la calle Mercedes, edificado dentro del ámbito del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 328, del distrito catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*; propiedad del señor **Adolfo Cueli**.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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 interpuesta 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, los señores **Rayda Cueli Freites, Roberto Antonio Cueli Freites, Francisco Antonio Cueli Freites**, son los únicos y legítimos herederos de los señores Adolfo Cueli García y Carmen Nelly Freites Perdomo; **ii)** que, en fecha 13 de septiembre del 1984, el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Nacional, emitió una resolución ordenando el registro de condominio, de la cual el Registro de Títulos del Distrito Nacional al momento de ejecutar la referida decisión, de manera involuntaria emitió un solo duplicado del certificado de título núm. 84-9046, describiéndolo como: *“Un edificio de dos plantas o pisos, cada planta con una entrada y salida a la vía pública y susceptibles de pertenecer en propiedad...PRIMERA PLANTA: para ser destinado a fines comerciales, con un área de 172.20 metros cuadrados, y consta de un salón comercial y un sanitario con su frente a la calle Mercedes y a la calle José Reyes; SEGUNDA PLANTA: para ser destinado a fines residenciales, con un área de construcción de 226.99 metros cuadrados, y consta de sala-comedor, un dormitorio con su baño integrado, terraza semi-descubierta, 5 dormitorios, un baño común a los otros dormitorios, cocina y escalera que la comunica con la vía pública por la calle Mercedes, dentro del solar 1, manzana 328, del distrito catastral 01, del Distrito Nacional; iii) que,*

¹ [1] Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm.788-2022).

realmente debió expedir dos Certificados de Títulos que amparen individualmente los siguientes inmuebles: a) PRIMERA PLANTA: para ser destinado a fines comerciales, b) SEGUNDA PLANTA: para ser destinado a fines residenciales; **iv)** que, en fecha 7 de marzo del 2024, se solicita la corrección de error material por emisión y expedición de certificado de títulos, marcada en el expediente núm. 0322024119911, la cual fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional por entender que los exponentes **Rayda Cueli Freites, Francisco Cueli Freites y Robert A. Cueli**, no tienen calidad verificable para realizar la solicitud; de igual forma indica que no figura la sentencia que determine la vocación sucesoral de los exponentes en relación al señor Adolfo Cueli García; **v)** que la negativa del Registro de Títulos del Distrito Nacional en proceder con la ejecución de la solicitud de corrección de error material ha causado un grave daño a los exponentes, en virtud de que se encuentran impedidos de realizar la determinación de herederos de su padre; **vi)** que, adicionalmente señalan que los Certificados de Títulos no serán expedidos a favor de los señores **Rayda Cueli Freites, Francisco Cueli Freites y Robert A. Cueli**, sino de su finado padre **Adolfo Cueli García**; **vii)** que, se ha cumplido con todos los requisitos que rige la materia para fines de la revisión por error material, por no emisión de duplicados. **viii)** Por todo lo antes expuesto se interpone el presente Recurso Jerárquico y se solicita expedir dos Certificados de Títulos de manera individual, por ser lo correcto, que amparen independientemente los inmuebles.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la presente rogación fundamentando su decisión en lo siguiente: *“A que luego de verificar nuestros sistemas de referencias con relación al inmueble objeto de la presente solicitud, este Registro de Títulos ha procedido a verificar que no figura una sentencia que determine la vocación sucesoral de Rayda Cueli Freites, Francisco Cueli Freites y Robert A. Cueli, en relación al señor Adolfo Cueli, para hacer este tipo de solicitud ante el Registro de Títulos, por lo que rechaza la presente solicitud de reconsideración”*.

CONSIDERANDO : Que, luego del estudio de la documentación presentada, el tracto sucesivo del inmueble, el libro diario y los sistemas de gestión registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha comprobado que, en virtud de Resolución del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 13 de septiembre del 1984, inscrita en fecha 17 de septiembre del 1984, a las 12:00:00pm., se ordenó el registro del condominio en virtud de la Ley 5038, de fecha 21 de noviembre del 1958, dentro de la designación catastral identificada como: “Solar Núm. 1, Manzana Núm. 328, del distrito catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional” en favor del señor Adolfo Cueli, conforme consta en el libro núm. 926, folio 32, hoja 036.

CONSIDERANDO : Que, de igual manera, esta dirección nacional ha podido constatar que el Registro de Títulos emitió un único duplicado de la constancia anotada que ampara el derecho de propiedad a favor del señor **Adolfo Cueli**, sobre los inmuebles identificados como: *Solar Núm. 1, Manzana Núm. 328, del distrito catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional; PRIMERA PLANTA: para ser destinado a fines comerciales, con un área de 172.20 metros cuadrados, y consta de un salón comercial y un sanitario con su frente a la calle Mercedes y a la calle José Reyes; SEGUNDA PLANTA: para ser destinado a fines residenciales, con un área de construcción de 226.99 metros cuadrados, y consta de sala-comedor, un dormitorio con su baño integrado, terraza semi-descubierta, 5 dormitorios, un baño común a los otros dormitorios, cocina y escalera que la comunica con la vía pública por la calle Mercedes.*

CONSIDERANDO: Que el artículo 24, de la Ley 5038, de fecha 21 de noviembre del 1958 establece que: *“Se expedirá un duplicado de Certificado de Título a cada dueño de una parte del edificio de propiedad exclusiva y en cada uno de dichos duplicados se hará constar el privilegio que grava dicha parte dividida de conformidad con el artículo 18 de esta ley en la proporción determinada en el reglamento. Se indicará también si el edificio está construido o en construcción”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido el artículo 106 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), establece 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).

CONSIDERANDO: Que, analizada las consideraciones anteriores, se evidencia que el Registro de Títulos incurrió en un error puramente material al emitir un único duplicado de la Constancia Anotada que ampara el derecho de propiedad de los apartamentos constituidos en el inmueble identificado como: *Solar Núm. 1, Manzana Núm. 328, del distrito catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional*, objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en otro punto, y contrario a lo planteado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional en relación a que *no existe sentencia que determine la vocación sucesoral de Rayda Cueli Freites, Francisco Cueli Frietes y Robert A. Cueli, en relación al señor Adolfo Cueli, para hacer este tipo de solicitud ante el Registro de Títulos*, es preciso establecer que para el conocimiento del presente recurso fueron aportados los documentos públicos que evidencian que los mismos ostentan calidad para realizar la solicitud de corrección por no emisión del duplicado, por estos tener vocación sucesoral sobre los bienes del señor **Adolfo Cueli**, a saber: **i)** La primera copia del acto auténtico Núm. 84-2024, compulsa notarial contentiva de acto de determinación de herederos, de fecha 4 de marzo del 2024, instrumentado por el Lcdo. Rafael Fdo. Ravelo L., notario público de los del número del Distrito Nacional; **ii)** acta de nacimiento registrada en el folio núm.0437, acta núm.000327, año 1944, correspondiente a la señora **Rayda Cueli Freites**; **iii)** acta de nacimiento, registrada en el folio núm.0122, acta núm. 000470, año 1957, correspondiente al señor **Roberto Antonio Cueli Freites**, **4)** acta de nacimiento registrada en el folio núm.0122, acta núm. 000470, año 1957, correspondiente al señor **Francisco Antonio Cueli Freites**.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: *“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 los motivos expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa vigente; y, en consecuencia, revoca 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 del Distrito Nacional 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 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 26, 57, 58, 106, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), artículo 9 y 15 de la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veintitrés (2023), el artículo 24, de la Ley, 5038, sobre Condominios, artículo 3, numeral 6, de la Ley 107-13, sobre los 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 los señores **Rayda Cueli Freites, Francisco Cueli Freites y Robert A. Cueli**, en contra del oficio Núm. ORH-00000109567, de fecha diecisiete (17) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024244005; 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 del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones respecto al inmueble identificado como: *“PRIMERA PLANTA: para ser destinado a fines comerciales, con un área de 172.20 metros cuadrados, y consta de un salón comercial y un sanitario con su frente a la calle Mercedes y a la calle José Reyes edificado dentro del ámbito del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 328, del distrito catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional”* y, en consecuencia:

- i.** Cancelar el duplicado de certificado de título emitido en favor del señor **Adolfo Cueli**, español, mayor de edad, casado con la señora Carmen Nellie Freites Perdomo de Cueli, portador de la cédula de identidad núm. 668, serie 1ra.
- ii.** Consignar en el registro complementario el asiento correspondiente de corrección por no emisión de duplicado o extracto, y;

- iii.** Emitir el duplicado de constancia anotada a favor del señor **Adolfo Cueli**, español, mayor de edad, casado con la señora Carmen Nellie Freites Perdomo de Cueli, portador de la cédula de identidad núm. 668, serie 1ra. El derecho tiene su origen en constitución de condominio, en virtud de Resolución de fecha 13 de septiembre del año 1984, emitida por el Tribunal Superior de Tierras. Inscrito en fecha 17 de septiembre del año 1984, a las 12:00:00 p.m.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones respecto al inmueble identificado como: *“SEGUNDA PLANTA: para ser destinado a fines residenciales, con un área de construcción de 226.99 metros cuadrados, y consta de sala-comedor, un dormitorio con su baño integrado, terraza semi-descubierta, 5 dormitorios, un baño común a los otros dormitorios, cocina y escalera que la comunica con la vía pública por la calle Mercedes, edificado dentro del ámbito del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 328, del distrito catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional”* y, en consecuencia:

- i.** Cancelar el duplicado de certificado de título emitido en favor del señor **Adolfo Cueli**, español, mayor de edad, casado con la señora Carmen Nellie Freites Perdomo de Cueli, portador de la cédula de identidad núm. 668, serie 1ra.
- ii.** Consignar en el registro complementario el asiento correspondiente de corrección por no emisión de duplicado o extracto, y;
- iii.** Emitir el duplicado de constancia anotada a favor del señor **Adolfo Cueli**, español, mayor de edad, casado con la señora Carmen Nellie Freites Perdomo de Cueli, portador de la cédula de identidad núm. 668, serie 1ra. El derecho tiene su origen en constitución de condominio, en virtud de Resolución de fecha 13 de septiembre del año 1984, emitida por el Tribunal Superior de Tierras. Inscrito en fecha 17 de septiembre del año 1984, a las 12:00:00 p.m.

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/gmgj