

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00186

FECHA
27-12-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2658

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Juan Tomás Disla Doñe**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0902702-9, domiciliado y residente en Santo Domingo Este; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Deruhin José Medina Cuevas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0373641-9, con estudio profesional abierto en la Ave. Coronel Juan María Lora Fernández Núm. 24 sector los Ríos, Distrito Nacional, correo dmedinalegal@gmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000120033, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082024741132.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024569755, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de junio del año veinticuatro (2024), a las 01:32:42 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 13 de marzo del año 2024, suscrito entre los señores **Pedro Antonio Inoa Guzman**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad núm.048-0010009-3, en calidad de vendedor, y la Compañía **La Pesca de Plata SRL**, debidamente representada por Juan Tomás Disla Doñe, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad núm. 001-09002702-9, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Gladys María Montero de Batista, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5525; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 401402522786, con una extensión superficial de 578.87 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 3000253784”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El expediente registral núm. 3642436456, inscrito en fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:26:00 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en contra del Oficio de Rechazo Núm. O.R.236403, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **401402522786**, con una extensión superficial de **578.87 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. **3000253784**”.

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 de rechazo Núm. ORH-00000120033, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082024741132; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **401402522786**, con una extensión superficial de **578.87 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. **3000253784**”; propiedad del señor **Pedro Antonio Inoa Guzman**.

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 veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en esa misma fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) al señor **Juan Tomás Disla Doñe**, representante de la compañía la Pesca de Plata, SRL., en calidad de parte recurrente y comprador de la acción que se pretende; ii) **Pedro Antonio Inoa Guzman**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia.

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

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al **señor Pedro Antonio Inoa Guzman**, en la persona de Elohim Guzman (hermano del requerido), en calidad de titular del inmueble de referencia, mediante acto de alguacil número 1236/2024, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Manuel Mejia, alguacil ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de la Primera Instancia del Distrito Nacional y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintidós (22) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichos señores 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 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) (subrayado nuestro).

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 Santo Domingo, procura la Transferencia por Venta del inmueble que nos ocupa, en favor de **la Pesca de Plata SRL.**, debidamente representada por Juan Tomas Disla Doñe, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad núm. 001-0902702-9; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000120033, de fecha veinte y uno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa 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, en fecha 13 de marzo del año 2024, se hizo el acto de venta de manera definitiva entre el señor Pedro Antonio Inoa Guzmán y la razón social la Pesca de Plata SRL; **ii)** que, en fecha 31 de julio del año 2024, el Registro de Títulos de Santo Domingo emitió un oficio donde se solicita depositar copia de la cédula del señor Pedro Antonio Inoa Guzman y la comparecencia del referido señor; **iii)** que, luego de la solicitud de comparecencia del vendedor nos comunicamos con su hermano el señor Elohim luego de intentar comunicarnos con el vendedor este manifiesta que el vendedor ya había fallecido y se depositó el acta de defunción; **iv)** que, en fecha 30 de agosto del 2024, el Registro de Títulos de Santo Domingo, emite un oficio de rechazo de la transferencia por la muerte del vendedor; **v)** que, en razón de que el acto de venta que se presentó ante el Registrador de Títulos es de fecha 13 de marzo del año 2024 y el vendedor falleció en fecha 03 de junio del año 2024, es evidente que la venta fue fecha antes del vendedor fallecer; **vi)** que, el comprador pagó al vendedor el monto establecido en el acto de venta así como los impuestos por ante la Dirección General de Impuestos Internos, y al mismo tiempo tiene en su poder el inmueble objeto de dicha venta y se verifica además que el título depositado para la transferencia es auténtico por lo que se demuestra que la venta fue realizada por el vendedor; **vii)** que, en razón de los argumentos antes expuestos tenga a bien acoger el presente recurso jerárquico y que sea revocado en todas sus partes el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo y se proceda a registrar a favor de la parte recurrente la Pesca de Plata SRL, el inmueble

identificado como: “Parcela Núm. **401402522786**, con una extensión superficial de **578.87** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. **3000253784**”.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “*A que se procede al rechazo del presente expediente, en atención de que la corrección del contrato no fue firmada por las partes contratantes, por la imposibilidad presentada, con la copia del acta de defunción depositada del titular registral PEDRO ANTONIO INOA GUZMAN*”. Además, se indicó lo siguiente: “*Rechazar, como al efecto rechaza la presente transferencia, toda vez, que no fue posible dar cumplimiento con los requerimientos realizados en el oficio OCO-0000014915, de fecha 31 de julio del 2024, en atención, de que el titular registral falleció*”.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de lo antes establecido, es oportuno señalar que, el señor **Pedro Antonio Inoa Guzman**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 048-0010009-3, soltero, adquiere el derecho de propiedad del inmueble objeto del presente recurso jerárquico, en virtud de deslinde realizado en fecha 19 de agosto del año 2015, inscrito en el Registro de Títulos en fecha 21 de septiembre del año 2016, según se visualiza en el libro núm. 989, folio núm. 223, hoja 153.

CONSIDERANDO: Que, según se puede valorar, la calificación definitiva del Registro de Títulos de Santo Domingo se produce en atención de dos errores que constan en el acto de venta, respecto a la omisión del estado civil del vendedor y la superficie del inmueble objeto de transferencia. Con relación a la corrección de error material correspondiente al estado civil del señor **Pedro Antonio Inoa Guzmán**, se verifica que, consta al margen del contrato de venta de fecha 13 de marzo del año 2024 como soltero, siendo importante resaltar que se trata de un error que puede ser firmado por cualquier parte del contrato dado que no impide la correcta identificación del sujeto. Además, si bien fue omitida la consignación de su estado civil, no menos cierto es que la nota descrita como soltero se puede corroborar con la copia de la cédula de identidad depositada así como en los asientos registrales, donde figura como tal, no figurando discrepancia de un estado civil distinto en la documentación anexa.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 35 literal C, dispone que: “*Cuando el acto sea hecho bajo firma privada, los errores de forma que se cometan se corregirán al margen, debidamente firmado por la parte involucrada*”.

CONSIDERANDO: Que, según se observa, el actual Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la resolución núm. 788-2022, establece que las correcciones deben estar debidamente firmada por la parte involucrada, considerándose esta una de las personas que ha realizado el acto jurídico presentado al Registro de Títulos y que se afecta directamente por este, en su calidad de otorgante o beneficiario o de representante.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional es de criterio que, cuando se trata de actos bajo firma privada legalizados por Notario Público, las correcciones de aspectos de forma por errores, ambigüedad u omisiones en la descripción del sujeto u objeto y que no recae sobre la sustancia de la transacción ni afecta lo pactado entre las partes, pueden ser enmendadas al margen y firmada por cualesquiera de las partes involucradas en el acto.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, sobre error de la extensión superficial del inmueble que se transfiere, es oportuno indicar que, el objeto del contrato de compraventa fue descrito de la manera siguiente: “Una porción de terrenos con una extensión superficial de quinientos cuarenta metros cuadrados, de la siguiente manera, (300 mts) en el primer nivel y (240 mts) en el segundo nivel, (12 mts) en el primer y segundo nivel lado izquierdo, dentro del ámbito del inmueble identificado como 401402522786, matriculado con el no. 3000253784”, evidenciándose que se describe la superficie como quinientos cuarenta metros cuadrados, 540 m2, cuando según los asientos registrales y plano individual de la parcela 401402522786, consta con una superficie de 578.87 m2.

CONSIDERANDO: Que, para valorar si el error cometido podría ser enmendada por cualquiera de las partes involucradas en el acto jurídico, se pudo observar entre los aspectos acordados en el contrato de transferencia supra indicado la existencia de una cláusula en el numeral cuarto donde se estipula lo siguiente: “el vendedor: autoriza a las autoridades correspondientes a transferir a favor del comprador los metros establecidos a través del presente acto de venta.”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien es cierto se aprecia una nota al margen relativa al error antes señalado, no menos cierto es que el error que antecede, no firmado por el propietario, Pedro Antonio Inoa Guzman, puede afectar la sustancia de la cosa contratada al resaltarse la voluntad del vendedor de transferir solo los metros que fueron establecidos en el acto.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 64, literal F, del Reglamento General de Registro de Títulos establece en cuanto a las irregularidades insubsanables que: “Los actos que presenten vicios de forma sustanciales al no consignar, consignar erróneamente o de forma insuficiente o equívoca los datos que permitan aplicar correctamente el principio de especialidad en relación con los sujetos, el objeto y la causa del derecho a registrar.”

CONSIDERANDO: Que, dicha situación impide a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos aplicar el criterio de especialidad, consistente en: “la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar” toda vez que el documento base que conforma esta actuación describe una extensión superficial menor a la que consta en el certificado de título del inmueble y registro complementario, no pudiendo realizarse transferencias parciales, más cuando el inmueble registrado se trata de una Parcela.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, 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”, 28, 57, 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 **Juan Tomás Disla Doñe**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0902702-9, en contra del Oficio Núm. ORH-00000120033, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024741132, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/gmgj