

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00133

FECHA
03-10-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), años 176 de la Independencia y 157 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), por los señores: a) **Abelardo Enrique Batlle Bermúdez**, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0101063-9; y, b) **Edmundo Erasmo Batlle Bermúdez**, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0098028-7, domiciliados en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; actuando por sí y en representación de las señoras; c) **María Nadelia Batlle Bermúdez**, dominicana, mayor de edad, casada, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1511096-7, domiciliada y residente en los Estados Unidos de MERICA; y, d) **Rosa Mercedes Batlle Bermúdez**, dominicana, mayor de edad, casada, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1550793-1, domiciliada y residente en los Estado Unidos de América; y, e) **Empresas Karrón, SRL.**, (antigua Empresas Karrón, S. A.), sociedad de responsabilidad limitada, construida, organizada y existente de conformidad a las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes con el No. 1-01-82409-3 y en el Registro Mercantil No. 17316STI, con domicilio y asiento social en la calle Ponce, No. 3, avenida República de Argentina, sector La Rosaleda, de la ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, debidamente representadas por su gerentes, lo señores Abelardo Enrique Batlle Bermúdez y Edmundo Erasmo Batlle Bermúdez; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. José Rafael García Hernández**, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral No. 095-0003448-4, con estudio profesional en la calle Ramón Peralta, edificio G8, sector Los Jardines Metropolitanos, de la ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, República Dominicana, lugar donde eta ubicada la oficina “García Rodríguez, Abogados”, y con estudio ad hoc en el local 402 de Centro Comercial Bella Vista, ubicado entre la avenida Sarasota y calle Eduardo Vicioso No.2, del sector de Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del Oficio de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santiago, relativo al expediente registral No. 3641918967.

VISTO: El expediente registral No. 3641918967, contentivo de solicitud de Corrección de Certificaciones emitidas en fecha 08 de julio de 2019, por el Registro de Títulos de Santiago, con relación a los inmuebles siguientes: *“Parcela No. 312560106017, matrícula 0200172249, con una extensión superficial de 1,788.45 metros cuadrados; Parcela No. 312560104073, matrícula 0200155370, con una extensión superficial de 625.31 metros cuadrados; Parcela No. 312560100411, matrícula 0200155371, con una extensión superficial de 1,745.86 metros cuadrados; Parcela No. 312550909299, matrícula 0200155369, con una extensión superficial de 1,145.96 metros cuadrados; Parcela No. 312560004362, matrícula 0200155373, con una extensión superficial de 1,746.22 metros cuadrados; Parcela No. 312560107172, matrícula 0200172251, con una extensión superficial de 1,788.68 metros cuadrados”*, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago, mediante oficio de rechazo de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en lo siguiente: *“que se ve en la imposibilidad de ejecutar dicha solicitud, en virtud de que no tiene facultad para desnaturalizar o alterar un asiento registral en virtud del artículo 56 del Reglamento General de Registro de Títulos”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico

VISTO: Los asientos registrales de los inmuebles identificados como: *“Parcela No. 312560106017, matrícula 0200172249, con una extensión superficial de 1,788.45 metros cuadrados; Parcela No. 312560104073, matrícula 0200155370, con una extensión superficial de 625.31 metros cuadrados; Parcela No. 312560100411, matrícula 0200155371, con una extensión superficial de 1,745.86 metros cuadrados; Parcela No. 312550909299, matrícula 0200155369, con una extensión superficial de 1,145.96 metros cuadrados; Parcela No. 312560004362, matrícula 0200155373, con una extensión superficial de 1,746.22 metros cuadrados; Parcela No. 312560107172, matrícula 0200172251, con una extensión superficial de 1,788.68 metros cuadrados”*.

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 fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santiago, relativo al expediente registral No. 3641918967; concerniente a una solicitud de Corrección de seis Certificaciones emitidas en fechas 24, 26 y 28 de junio del 2019, por el Registro de Títulos de Santiago, tendente a levantamiento del asiento registral consistente en Declaratoria de Utilidad Pública, por Decisión No. 3 del Tribunal Superior de Tierras de fecha 19 de enero de 1973, inscrita en fecha 13 de marzo de 1995, que pesa sobre cada uno de los siguientes inmuebles: *“Parcela No. 312560106017, matrícula 0200172249, con una extensión superficial de 1,788.45 metros cuadrados; Parcela No. 312560104073, matrícula 0200155370, con una extensión superficial de 625.31 metros cuadrados; Parcela No. 312560100411, matrícula 0200155371, con una extensión superficial de 1,745.86 metros cuadrados; Parcela No. 312550909299, matrícula 0200155369, con una extensión superficial de 1,145.96 metros cuadrados; Parcela No. 312560004362, matrícula 0200155373, con una extensión superficial de 1,746.22 metros cuadrados; Parcela No. 312560107172, matrícula 0200172251, con una extensión superficial de 1,788.68 metros cuadrados”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil

diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), 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, en ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 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, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santiago, procura la corrección de seis Certificaciones de Estado Jurídico, emitidas en fechas 24, 26 y 28 de junio de 2019, con la finalidad de que sea levantado el asiento registral consistente en Declaratoria de Utilidad Pública, por Decisión No. 3 del Tribunal Superior de Tierras de fecha 19 de enero de 1973, inscrita en fecha 13 de marzo de 1995, que pesa sobre cada uno de los inmuebles de referencia; el cual fue calificado de manera negativa, mediante oficio de rechazo de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), fundamentado en lo siguiente: “*que se ve en la imposibilidad de ejecutar dicha solicitud, en virtud de que no tiene facultad para desnaturalizar o alterar un asiento registral en virtud del artículo 56 del Reglamento General de Registro de Títulos*”;

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica lo siguiente: “*que en los trabajos técnicos realizados se hizo la reducción de las áreas correspondientes al dominio público y se redujo las mismas respecto de cada uno de los propietarios de la parcela 187-A; de modo que con Decisión No. 3, ya se rebajaron las aras correspondientes al dominio público y cada copropietario de la parcela aportó el metraje correspondiente; que fue aportado el plano de la subdivisión de la parcela 187-A en donde se puede evidenciar claramente que la lista de propietarios y las áreas correspondientes, incluyendo el área de dominio público que es independiente a las áreas que poseen cada uno de los respectivos propietarios dentro de la parcela. Que cuando el Tribunal Superior de Tierras ordena la emisión de nuevos certificados de títulos relativos a la parcela resultante de la subdivisión, es decir, la parcela 187-A del Distrito Catastral 9, del municipio de Santiago, describe de la letra “A” a la letra “I” las porciones y los copropietarios de dicha parcela y luego al terminar de realizar dicha descripción y de hacer lo propio dentro de la parcela 187-A, dice: “declara del dominio público el resto de esta parcela de 85.22 As”; que la propia sentencia indica claramente que lo que está afectado del dominio público lo es el resto de la parcela; por lo que esta afectación no está dirigida ni afecta a ninguno de los copropietarios descritos en dicha sentencia, incluyendo a los sucesores del finado José Ignacio Bermúdez. Tampoco se evidencia en dicha sentencia que el Tribunal ordenara al Registro de Títulos Santiago, inscribir dicha anotación en perjuicio de los propietarios de la indicada parcela, razón por la cual entendemos que la notación de que se trata no tiene sustento legal y debe ser levantada*”;

CONSIDERANDO: Que, de la investigación en los asientos registrales de los inmuebles de referencia, hemos verificado que, el asiento de Declaración de Utilidad Pública, inscrito en fecha 13 de marzo de 1995,

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*).

a las 10:05:00 a.m., en virtud de la Decisión No. 3, del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 19 de enero de 1973, que pesa sobre cada uno de los inmuebles indicados, fue migrado producto de unos trabajos de Deslinde realizados dentro de la Parcela 187-A, del Distrito Catastral No. 09, de Santiago, en el cual figura dicho asiento.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la Decisión No. 3, del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 19 de enero de 1973, se ha comprobado una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento, pues tal y como indica la parte recurrente, el tribunal establece claramente en la Página No. 16 de la misma, lo siguiente: *“DECLARA del dominio público el resto de esta parcela de 85.22 As”*, entendiéndose que las porciones de terrenos ya repartidas en la misma decisión no están afectadas de dicho dominio público.

CONSIDERANDO: Que, al establecerse un asiento como Declaratoria de Utilidad Pública en el registro complementario de un inmueble propiedad de un particular, mal podría entenderse que dichos terrenos o parte de ellos, pueden ser objeto en algún momento de expropiación por parte del Estado, cuando no es así, sin embargo, en los casos de Dominio Público, como en el caso de la especie, no es necesario hacer constar dentro de los derechos de los particulares que una porción fue declarada de dominio público cuando esta ya fue delimitada y no será objeto de expropiación, sino que por ley en los casos de las urbanizaciones y lotificaciones, las calles, zonas verdes y demás espacios destinados al uso público quedan consagrados al dominio público con el registro de los planos².

CONSIDERANDO: Que, por vía de consecuencia de la situación antes descrita, se determina que el Registro de Títulos correspondiente incurrió en los siguientes errores materiales: 1) haber hecho constar sobre la Parcela 187-A, del Distrito Catastral No. 09, de Santiago, el asiento como Declaratoria de Utilidad Pública, cuando lo que correcto es que se trata de una afectación de Dominio Público, y solo sobre el resto de la parcela, es decir una porción de 85.22 As; y, 2) haber migrado dicho asiento sobre los derechos de los señores **Abelardo Enrique Batlle Bermúdez, Edmundo Erasmo Batlle Bermúdez, María Nadelia Batlle Bermúdez, Rosa Mercedes Batlle Bermúdez, Empresas Karrón, S. A.**, cuando estos derechos no están afectados de la misma.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden y contrario al fundamento utilizado por el Registro de Títulos de Santiago, en su oficio de rechazo de fecha 21 de agosto del año 2019, no se trata de desnaturalizar o alterar un asiento registral, sino corregir un error material cometido por dicho registro, para el cual está facultado según lo establece los artículos 17, literal “1”, del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor el artículo 97 del Reglamento citado, 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”*.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santiago; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

² Aplicación del artículo 106, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, párrafo II, los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 17, literal “l”, 57, 58, 97, 136, 152, 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, interpuesto por los señores **Abelardo Enrique Batlle Bermúdez, Edmundo Erasmo Batlle Bermúdez, María Nadelia Batlle Bermúdez, Rosa Mercedes Batlle Bermúdez, Empresas Karrón, SRL.,** en contra del Oficio de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santiago, relativo al expediente registral No. 3641918967; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago, realizar la rectificación de error material sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 312560106017, matrícula 0200172249, con una extensión superficial de 1,788.45 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, propiedad de María Nadelia Batlle Bermúdez,* y en consecuencia:

- A) Liberar el inmueble del asiento registral No. 020460986, de Declaratoria de Utilidad Pública, por Decisión No. 3 del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 19 de enero del 1973, que ordena cancelación y expedición de certificado de título, se hace constar que sobre esta parcela una porción de 85.22 as, fue declarada de utilidad pública, inscrito en fecha 13 de marzo de 1995, a las 10:05:00 a.m.;
- B) Emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia libre del asiento antes descrito.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago, realizar la rectificación de error material sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 312560104073, matrícula 0200155370, con una extensión superficial de 625.31 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, propiedad de Rosa Mercedes Batlle Bermúdez,* y en consecuencia:

- A) Liberar el inmueble del asiento registral No. 020455851, de Declaratoria de Utilidad Pública, por Decisión No. 3 del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 19 de enero del 1973, que ordena cancelación y expedición de certificado de título, se hace constar que sobre esta parcela una porción de 85.22 as, fue declarada de utilidad pública, inscrito en fecha 13 de marzo de 1995, a las 10:05:00 a.m.;
- B) Emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia libre del asiento antes descrito.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago, realizar la rectificación de error material sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 312560100411, matrícula 0200155371, con una extensión superficial de 1,745.86 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, propiedad de Abelardo Enrique Batlle Bermúdez,* y en consecuencia:

- A) Liberar el inmueble del asiento registral No. 020455856, de Declaratoria de Utilidad Pública, por Decisión No. 3 del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 19 de enero del 1973, que ordena cancelación y expedición de certificado de título, se hace constar que sobre esta parcela una porción

de 85.22 as, fue declarada de utilidad pública, inscrita en fecha 13 de marzo de 1995, a las 10:05:00 a.m.;

B) Emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia libre del asiento antes descrito.

SEXTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago, realizar la rectificación de error material sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 312550909299, matrícula 0200155369, con una extensión superficial de 1,145.96 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, propiedad de Rosa Mercedes Batlle Bermúdez, y en consecuencia:*

A) Liberar el inmueble del asiento registral No. 020455847, de Declaratoria de Utilidad Pública, por Decisión No. 3 del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 19 de enero del 1973, que ordena cancelación y expedición de certificado de título, se hace constar que sobre esta parcela una porción de 85.22 as, fue declarada de utilidad pública, inscrita en fecha 13 de marzo de 1995, a las 10:05:00 a.m.;

B) Emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia libre del asiento antes descrito.

SEPTIMO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago, realizar la rectificación de error material sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 312560004362, matrícula 0200155373, con una extensión superficial de 1,746.22 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, propiedad de Edmundo Erasmo Batlle Bermúdez, y en consecuencia:*

A) Liberar el inmueble del asiento registral No. 020455861, de Declaratoria de Utilidad Pública, por Decisión No. 3 del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 19 de enero del 1973, que ordena cancelación y expedición de certificado de título, se hace constar que sobre esta parcela una porción de 85.22 as, fue declarada de utilidad pública, inscrita en fecha 13 de marzo de 1995, a las 10:05:00 a.m.;

B) Emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia libre del asiento antes descrito.

OCTAVO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago, realizar la rectificación de error material sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 312560107172, matrícula 0200172251, con una extensión superficial de 1,788.68 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, propiedad de Empresas Karrón, S. A., y en consecuencia:*

A) Liberar el inmueble del asiento registral No. 020460994, de Declaratoria de Utilidad Pública, por Decisión No. 3 del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 19 de enero del 1973, que ordena cancelación y expedición de certificado de título, se hace constar que sobre esta parcela una porción de 85.22 as, fue declarada de utilidad pública, inscrita en fecha 13 de marzo de 1995, a las 10:05:00 a.m.;

B) Emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia libre del asiento antes descrito.

NOVENO: 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/ech