

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00160

FECHA
18-11-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de noviembre 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 veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Pablo Herasme Méndez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0769747-6, con domicilio de elección en el No. 16 de la calle Enriquillo, del municipio Jaragua, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los abogados, **Dr. Gerardo Rivas M.A.**, los **Licdos. Ramón Antonio Soriano Sanz, M.A.**, y **Orlando González Méndez M.A.**, dominicanos, mayores de edad, casados y soltero, respectivamente, abogados de los Tribunales de la República Dominicana, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 078-0002185-4, 001-0392771-1 y 069-0000520-5, con estudio profesional abierto en el Local No. 401, del Edificio Plaza Central, ubicado en la Avenida 27 de febrero, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del oficio de fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 9791900389, emitido por el Registro de Títulos de Neyba.

VISTO: El expediente registral No. 9791900389, contentivo de solicitud de ejecución de Acuerdos y Actos de renuncia a derechos registrales, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Neyba, mediante oficio de fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que esta *“actuación ha sido sometida en reiteradas ocasiones por ante ese órgano, según consta en los expedientes Nos. 9791800353, 9791800438, 9791800450, 9791900085, inscritos en fechas 03/09/2018, 29/10/2018, 02/11/2018 y 15/02/2019, respectivamente, de todos los cuales se emitieron rechazos según las consideraciones expresadas en cada oficio como resultado de la función calificadora del Registrador” (sic)*, y *“que producto del rechazo al último expediente, fueron interpuestos recursos de reconsideración y jerárquico, tal como se establece en los preceptos que anteceden” (sic)*, declarando inadmisibles la actuación y rechazando la solicitud rogada, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: “Parcela No. 52-A, del Distrito Catastral No. 04, que tiene una superficie de 65,661.00 metros cuadrados, matrícula No. 0600000491, ubicada en Neyba, Bahoruco”.

VISTO: El acto de alguacil No. 114/2019, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial José Gerardo Rivas Rivas, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacion de Santo Domingo; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico los señores **Mártires Medina Díaz, Pánfilo Porfirio Medina Díaz, Celestina Díaz Pérez, Lucía Altagracia Medina Díaz e Iersa Celeste Medina Díaz.**

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 catorce (14) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 9791900389, emitido por el Registro de Títulos de Neyba; en relación a una solicitud de ejecución de Acuerdos y Actos de renuncia a derechos registrales sobre el siguiente inmueble: “Parcela No. 52-A, del Distrito Catastral No. 04, que tiene una superficie de 65,661.00 metros cuadrados, matrícula No. 0600000491, ubicada en Neyba Bahoruco”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diecisiete (17) de octubre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Neyba, procura la ejecución de restitución de derecho sobre el siguiente inmueble: “Parcela No. 52-A, del Distrito Catastral No. 04, que tiene una superficie de 65,661.00 metros cuadrados, matrícula No. 0600000491, ubicada en Neyba Bahoruco”, con la finalidad de sea restablecido el asiento de derecho de propiedad sobre el referido inmueble a favor del señor **Pablo Herasme Méndez.**

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: a) que en ocasión de la Litis sobre Derechos Registrados, promovida por los señores **Celestina Diaz Perez, Mártires Medina Diaz, Panfilo Porfirio Medina Diaz, Lucia Medina Diaz, Iersa Celeste Medina Diaz,** en contra del señor **Pablo Herasme Méndez,** intervino la Sentencia No. 010420133000134 de fecha 08 de agosto del año 2013, dictada por el

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario y 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona, mediante la cual se dispuso la nulidad del contrato de compra y venta suscrito entre el recurrente y el señor **Martín Medina Ricas**, padre de los demandantes originales; b) que la referida sentencia, fue recurrida en apelación por el recurrente **Pablo Herasme Méndez**, mediante instancia del 14 de octubre del 2013, lo que concluyó con el acuerdo transaccional de fecha 15 de julio del 2015, el cual fue homologado por los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante Sentencia No. 20154159 de fecha 18 de agosto del año 2015, quedando los derechos en el estado en que se encontraba antes de la Litis.

CONSIDERANDO: Que, en un análisis cronológico del caso que nos ocupa, se puede establecer lo siguiente:

- 1) Que en fecha 17 de agosto del año 2016, fue inscrita en el Registro de Títulos de Neyba, mediante el expediente No. 9791600226, la Sentencia No. 20154159, de fecha 18 de agosto del año 2015, emitida del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la cual fue emitida con motivo a un recurso de apelación interpuesto en contra de la Sentencia No. 010420133000134, de fecha 08 de agosto del año 2013, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona, provincia Barahona, a los fines de su ejecución; cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: *“PRIMERO: ACOGE la solicitud de desistimiento tramitada mediante instancia de fecha 10 de julio del 2015, suscrita por el señor **Pablo Herasme Méndez**, debidamente representado por su abogado apoderado especial, Dr. Prado López Cornielle, respecto del recurso de apelación incoado por el citado señor **Pablo Herasme Méndez**, en contra de la sentencia dictada en fecha 08 de agosto del 2013, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Barahona; esto así, por los motivos anteriormente expuestos. SEGUNDO: SE INSTRUYE al Registro de Títulos de Barahona, levantar la oposición que se inscribió en fecha 24 de agosto 2010, con motivo de la Litis Sobre Derechos Registrados” (sic).*
- 2) Que, en el ejercicio de la función calificadora, en fecha 22 de agosto de 2016, la oficina registral, emitió oficio de subsanación, solicitando instrucciones al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en virtud de que la indicada decisión, instruye al Registro de Títulos de Barahona levantar la Oposición con motivo de la Litis sobre Derechos Registrados, cuando los inmuebles pertenecen a la jurisdicción de Neyba; además, de que la remisión de la Sentencia No. 010420133000134, de fecha 08 de agosto del año 2013, del Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona. Como resultado de dicha solicitud, la decisión fue corregida y remitida la sentencia requerida.
- 3) Que, la sentencia citada en el párrafo anterior, fue rendida con motivo de la Litis sobre Derechos Registrados, presentada por los señores **Celestina Díaz Pérez, Mártires Medina Díaz, Panfilo Porfirio Medina Díaz, Lucia Medina Díaz, Isersa Celeste Medina Díaz**, en contra del señor **Pablo Herasme Méndez**, la cual dispuso, entre otras cosas, lo siguiente: *“ordena a la Registradora del municipio de Neyba, la restitución del Certificado de Títulos a su estado original y por los demás motivos precedentemente señalados”(sic)*, es decir, ordenó la restitución del derecho de propiedad a favor de **Martín Medina Rivas**.
- 4) Que, no obstante, la decisión de segundo grado acoge el desistimiento en virtud del acuerdo transaccional entre las partes y ordena el levantamiento de la oposición, el Registro de Títulos de Neyba, obvió la misma y procedió a ejecutar la Sentencia No. 010420133000134, de fecha 08 de agosto del año 2013, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona, provincia Barahona; según la cual fue cancelado el Certificado de Título Libro No. 40, Folio No. 5, Hoja No.

5, expedido a favor del señor **Pablo Herasme Méndez**, restituyendo el derecho a favor del señor **Martín Medina Rivas**.

CONSIDERANDO: Que, luego de analizados los sistemas de investigación, en vista de que el Tribunal Superior de Tierras, en su parte dispositiva no ofrece detalles del acto de desistimiento, se comprueba que en la signatura Caja No. 62726, Folder No. 6, de expedientes de tribunales, se encuentra digitalizado el referido documento, de fecha 05 de junio del año 2015, en el que las partes desisten de las acciones en la forma más absoluta y solicitan el archivo definitivo del expediente del Tribunal de Tierras, marcado con el No. 031-201352390, poniendo fin de manera definitiva mediante dicho documento al proceso en cuestión, y de manera voluntaria dejan sin valor jurídico y renuncian de manera irrevocable e inequívoca a los beneficios de la Decisión No. 01042013000134, de fecha 08 de agosto del año 2013, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona.

CONSIDERANDO: Que, la sentencia con fuerza ejecutoria de cosa juzgada, es aquella que no es susceptible de ningún recurso suspensivo de ejecución, conforme las disposiciones del artículo 113 de la Ley No. 834 de fecha 15 de julio de 1978; no obstante, en el caso que nos ocupa, el Registro de Títulos de Neyba, procedió a ejecutar la sentencia de primer grado, cuando imperaba una decisión del Tribunal Superior de Tierras, que acoge acuerdo transaccional de desistimiento.

CONSIDERANDO: Que, la sentencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, acoge el desistimiento sometido mediante instancia de fecha 10 de julio de 2015, e instruye al Registro de Títulos a levantar la oposición con motivo de la Litis; indicando en sus consideraciones, que fue tramitado conforme las reglas procesales y que en el expediente consta el Acto Transaccional de Desistimiento Reciproco debidamente firmado por los señores **Mártires Medina Díaz, Pánfilo Porfirio Medina Diaz, Lucia Medina Diaz, Iersa Celeste Medina Diaz**, y por la segunda parte, **Pablo Herasme Méndez**.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el derecho de propiedad que se encontraba vigente, corresponde al señor **Pablo Herasme Méndez**, según se observa en el Certificado de Título Libro No. 40, Folio No. 5, Hoja No. 5, lo que significa que la restitución de derecho es improcedente, ya que como bien se ha indicado, la sentencia del Tribunal Superior de Tierras, en virtud de que acoge el desistimiento, solo ordena la cancelación del asiento de la Litis originado por dicho proceso.

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

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 36, 37, 74, 75, 76 y 77, párrafo I de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 42, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 196 del Reglamento General de Registro de Títulos y (Resolución No. 2669-2009), y 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.

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 el señor **Pablo Herasme Méndez**, en contra del oficio de fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 9791900389, emitido por el Registro de Títulos de Neyba; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Neyba, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Neyba, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 52-A, del Distrito Catastral No. 04, que tiene una superficie de 65,661.00 metros cuadrados, matrícula No. 060000491, ubicada en Neyba, Bahoruco”*, restituir el Derecho de Propiedad al estado en que se encontraba; en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título Libro No. 13, Folio No. 78, Hoja No. 38, emitido a favor del señor **Martín Medina Rivas**, respecto del inmueble de referencia;
- B) Restituir el Original y Duplicado del Certificado de Título, a favor del señor **Pablo Herasme Méndez**, respecto del citado inmueble, de conformidad con las informaciones contenidas en el Certificado de Título Libro No. 40, Folio No. 5, Hoja No. 5.

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/jedsc