

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2020-00065

FECHA

06-10-2020

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2020-0581

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), por el señor **Jorge Abraham Rodríguez Reynoso**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1830050-8, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Ricardo Oscar González Hernández**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1846342-1, con estudio profesional abierto en el edificio No. 42 de la calle Caonabo, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 9082020232748, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020232748, contentivo de solicitud de corrección de error material cometido en la certificación de estado jurídico del inmueble identificado como: “Parcela No. **403318958004**, matrícula No.3000121870, con una extensión superficial de 2,000.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”, propiedad del señor **Jorge Abraham Rodríguez Reynoso**, dada bajo el expediente No. 9082019559611, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través de su oficio de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión en lo siguiente: “*RECHAZAR la solicitud de corrección de la certificación de estatus jurídico de fecha 26 de noviembre del 2019, bajo el expediente No. 9082019559611, por improcedente, toda vez que la misma fue emitida conforme a los asientos de los libros originales; no encontrándose en la misma ninguna discrepancia entre los originales y lo plasmado en dicha certificación*” (sic). Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: “Parcela No. **403318958004**, Matrícula No.3000121870, con una extensión superficial de 2,000.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”.

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 cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 9082020232748, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a una solicitud de corrección de error material en la certificación de estado jurídico del inmueble identificado como: “Parcela No. **403318958004**, Matrícula No. 3000121870, con una extensión superficial de 2,000.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”, propiedad del señor **Jorge Abraham Rodríguez Reynoso**, emitida bajo el expediente No. 9082019559611.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diez (10) de septiembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), 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, el recurrente hace 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 Santo Domingo, procura la corrección del error material de la certificación de estado jurídico expedida bajo el expediente No. 9082019559611, en el aspecto de que sea eliminado el asiento No. 400066107 de Litis sobre Derechos Registrados, que figura inscrita en favor del señor **Rafael Soriano** sobre el referido inmueble, propiedad del señor **Jorge Abraham Rodríguez Reynoso**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano, por improcedente, toda vez que la misma fue emitida conforme a los asientos de los libros originales; pues no incurrió en error alguno al consignar la Litis sobre la parcela resultante del deslinde, dado que el tribunal no ha ordenado que la misma fuera cancelada.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: **1)** que es un caso atípico que una Litis inscrita en la parcela madre, se mantenga afectando las parcelas que se van individualizando; **2)** que el deslinde del inmueble en cuestión fue aprobado por Sentencia de fecha 14 de febrero de 2013 (2 meses y 11 días antes de la referida Litis) y por un error en los nombres de los propietarios no se inscribió hasta varios meses después **3)** que al momento de aprobar dicho deslinde se consignó que el inmueble estaba libre de cargas y gravámenes. **4)** que el error o confusión tiene su origen en que la sentencia que aprobó el deslinde del inmueble, se deslizó un error en el nombre de los propietarios, lo cual fue debidamente corregido por Resolución de fecha 23 de septiembre de 2013; **5)** que el deslinde fue aprobado libre de cargas y gravámenes, por Sentencia de fecha 14 de febrero de 2013, la cual no fue inscrita hasta el 19 de diciembre

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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).

de 2013, cuando entró al Registro con la resolución que corrige los nombres de los propietarios; **6)** que la referida anotación de Litis es un error, ya que se puede comprobar que el accionante **Rafael Soriano**, fue el agrimensor contratista que trabajó el deslinde del inmueble en cuestión. Es decir fue quien incluso declaró en el Tribunal al momento de que fue conocido dicho expediente; **7)** que el agrimensor tuvo ciertos problemas con el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) y por eso interpuso varias Litis sobre la parcela madre, no sobre la Parcela No. 403318958004, cuyo deslinde, él mismo trabajó y se aprobó antes de la Litis que figura inscrita.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al primer alegato de la parte recurrente, esta Dirección Nacional, luego indagar en los asientos registrales del inmueble de referencia, advierte que el asiento de Litis sobre Derechos Registrados, en favor del señor **Rafael Soriano**, figuraba inscrito, previo al deslinde, sobre la porción de terreno de 2,000.00 m², perteneciente al señor **Jorge Abraham Rodríguez Reynoso**, dentro del ámbito de la *“Parcela No. 512, del Distrito Catastral No. 32, Matrícula No. 0100117377, ubicada en la provincia Santo Domingo”*, por disposición expresa de la Sala I, del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante oficio de fecha 25 de abril de 2013, la cual solicitó la inscripción de dicha Litis sobre la parcela indicada *“importando poco a nombre de quien figure el inmueble”*(sic), por tal razón fue migrado el asiento de Litis sobre Derechos Registrados a la parcela resultante del deslinde.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a los demás alegatos, resumidos por su estrecha vinculación, en que al momento de aprobar el deslinde, el inmueble estaba libre de cargas y gravámenes, es preciso indicar, que tal situación no implica que al momento de su inscripción el inmueble guardaría el mismo estado jurídico, pues la certificación de estado jurídico del inmueble solo acredita la vigencia del Duplicado del Certificado de Título y los asientos vigentes consignados en su Registro Complementario, al día de su emisión; es decir, que el Registro de Títulos no puede prever cualquier depósito posterior de una actuación registral que afecte el mismo inmueble. De esto se deriva que las certificaciones no tienen vigencia, sino más bien acreditan la información que al instante de su expedición se encuentra registrada y vigente.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es pertinente recordar que: 1) el registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado; y, 2) una vez inscrita una actuación en el registro complementario de un inmueble, el contenido de los mismos se presume exacto y ésta presunción no admite prueba en contrario; todo esto en virtud de lo que establece el artículo 90, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, además, por aplicación de los *“Principios de Prioridad y Legitimidad”*, el Registro de Títulos no puede desconocer la existencia de la Litis inscrita sobre la porción de terreno propiedad del señor **Jorge Abraham Rodríguez Reynoso**, y que fue inscrita con anterioridad a la inscripción del deslinde de la misma, resultando la *“Parcela No. 403318958004, Matrícula No.3000121870, con una extensión superficial de 2,000.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, todo lo expresado pone de relieve que el rechazo dado por el Registro de Títulos de Santo Domingo se corresponde con nuestro marco legal vigente, siendo imposible proceder con la rogación de las partes sin la misma estar avalada por una orden judicial, que ponga fin al litigio y ordene la cancelación del asiento de Litis, conforme el artículo 27, literal c), del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, por tales motivos, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 90 y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 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; 10 literal “i”, 26, 27 literal “c”, 57, 58, 121 y siguientes, 136, 142, 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, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Jorge Abraham Rodríguez Reynoso**, a través de su abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Ricardo Oscar González Hernández**, en contra del oficio de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 9082020232748, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

CUARTO: Ordena el desglose de las piezas que componen el expediente con motivo al presente recurso, en manos de la parte recurrente o su representante.

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