

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00093

FECHA
02-12-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0893

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de diciembre 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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), por el señor **Domingo Euclides Duran Cabrera**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1485495-3, agrimensor, con su estudio profesional abierto en la calle Paseo de las Colinas No. 2 Altos de Arroyo Hondo II, Santo Domingo de Guzmán, Capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.105686, relativo al expediente registral No. 5642002674, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Samaná.

VISTO: El expediente registral No. 5642002674, contentivo de solicitud de Certificación de Estado Jurídico de Inmueble, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante el oficio No. O.R.105686, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión dejando establecido que “...*los derechos de la CORPORACIÓN GENERAL DE FINANCIAMIENTOS, S.A., fueron transferidos en su totalidad en virtud de varias ventas realizadas en el ámbito de la parcela 216 del D.C. 06, ubicado en el Municipio Sánchez, registradas en el Libro 2, Folio 239, Hojas 204, 205, 206, 207, 209, 211, 217.*”, dicho proceso culminó con el acto administrativo hoy impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Escrito ampliatorio de fecha 11 de noviembre del año 2020, suscrito por Dr. Ángel Lockard, abogado constituido y apoderado especial de la entidad **Financiamiento de Papeles de Créditos FPC, SRL (Corporación General de Financiamientos, S.A.)**, representada por la señora **Emiliana Carolina García**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: “*Parcela No. 216, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio de Sánchez, provincia Samaná*”.

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 No. O.R.105686, relativo al expediente registral No. 5642002674, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; sobre solicitud de Certificación de Estado Jurídico sobre los derechos de la entidad **Corporación General de Financiamientos, S.A.**, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 216, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio de Sánchez, provincia Samaná*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha seis (06) de noviembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de noviembre 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, 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 Samaná, procura la Certificación de Estado Jurídico sobre los derechos de la entidad **Corporación General de Financiamientos, S.A.**, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 216, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio de Sánchez, provincia Samaná*”; requerimiento que fue rechazado, bajo el entendido de que no posee derechos vigentes sobre dicha parcela, pues los mismos fueron transferidos en virtud de varias transferencias realizadas.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica un listado de actos de ventas suscritas por la **Corporación General de Financiamientos, S.A.**, con un total de 995,904.00 metros cuadrados, para una diferencia de 10,272.00 metros cuadrados, respecto a la superficie original (1,006,176.00 metros cuadrados), para que se revise, y si fuere el caso, especificar en qué radica la discrepancia, a los fines de que se ordene al Registro de Títulos de Samaná expedir el correspondiente resto, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 216, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio de Sánchez, provincia Samaná*”, en favor de la entidad **Corporación General de Financiamientos, S.A.**

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, 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*).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Samaná basó su rechazo en el hecho de que, la **Corporación General de Financiamientos, S.A.**, no posee derechos sobre la “Parcela No. 216, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio de Sánchez, provincia Samaná”, en virtud de las ventas registradas en las siguientes referencias: Libro 2, Folio 239, Hojas 204, 205, 206, 207, 209, 211 y 217.

CONSIDERANDO: Que, luego de verificar la documentación y consultar los sistemas registrales, se pudo constatar que el Registro de Títulos de Samaná cometió un error al establecer en el dispositivo del oficio recurrido, que una de las ventas realizadas por la **Corporación General de Financiamientos, S.A.** dentro el ámbito de la “Parcela No. 216, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio de Sánchez, provincia Samaná”, se encuentra registrada en el Libro No. 2, Folio No. 239, Hoja No. 207; pues en dicha referencia lo que está registrado es la venta de 280 tareas en favor del señor **German D ´Oleo Encarnación**, otorgada por el señor **Silo De La Cruz Amparo**.

CONSIDERANDO: Que se procedió a contrastar el listado de ventas depositado por la parte recurrente, con las transferencias registradas en nuestros originales, y se pudo determinar que **Corporación General de Financiamientos, S.A.**, aún posee derechos vigentes sobre la referida parcela; a pesar de que, la venta de fecha 09 de junio de 1987 sobre una porción de 50,000.00 metros cuadrados, en favor del señor **German D ´Oleo Encarnación**, no se encuentra publicitada, pero, figura inscrita bajo el No. 804, Folio No. 201, del Libro de Inscripciones de Registros No. 4, de fecha 16 de septiembre de 1987.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos, debe someter sus actuaciones al cumplimiento de los criterios de *legitimidad y publicidad*, el primero establece, que el derecho registrado existe y pertenece a su titular; y el segundo, la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná; 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 Samaná a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 101, 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, interpuesto por la razón social **Corporación General de Financiamientos, S.A.**, en contra del oficio No. O.R.105686, relativo al expediente registral No. 5642002674, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; 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; por los motivos expuestos, y en consecuencia:

- a) Revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná, a través del acto administrativo impugnado;
- b) Acoge la rogación original, y en tal virtud ordena al Registro de Títulos de Samaná emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico sobre los derechos de **Corporación General de Financiamientos, S.A.**, estableciendo el resto que le corresponde dentro del ámbito de la “*Parcela No. 216, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio de Sánchez, provincia Samaná*”;
- c) Ordena al Registro de Títulos de Samaná solicitar la correspondiente autorización de reconstrucción del asiento de derecho relativo a la venta de fecha 09 de junio de 1987, consentida por **Corporación General de Financiamientos, S.A.** sobre una porción de 50,000.00 metros cuadrados, en favor del señor **German D ´Oleo Encarnación**, la cual figura inscrita bajo el No. 804, Folio No. 201, del Libro de Inscripciones de Registros No. 4, de fecha 16 de septiembre de 1987, en virtud de lo establecido en el artículo 101 del Reglamento General de Registro de Títulos;

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/aacm