

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00096

FECHA
17-12-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0972

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) 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 veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), por los señores **Gregoria Manzueta Espinal**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 058-0011324-2, domiciliada y residente en la sección Callejón de Tilo del municipio de Villa Riva, quien actúa en calidad de heredera de la señora Gregoria Espinal Ortega de Manzueta; **Anazarío Alberto Pérez Manzueta y Sandro Gregorio Pérez Manzueta**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electorales Nos. 058-0011356-4 y 058-0025670-2, respectivamente, domiciliados y residentes en la sección Callejón de Tilo del municipio de Villa Riva, quienes actúan en calidad de herederos únicos de la señora María Milagros Manzueta Espinal de Pérez, quien a su vez fue continuadora jurídico de la señora Gregoria Espinal Ortega de Manzueta; **Gregorio Antonio Rosario, Denis Altagracia Rosario Manzueta, Manuel Francisco Rosario Manzueta y José Roberto Rosario Manzueta**, dominicanos, mayores de edad, casados tres primeros y soltero el último, portadores de las Cédulas de Identidad y Electorales Nos. 058-0006070-8, 056-0056333-1, 119-001503-0 y 001-1183349-7, respectivamente, todos en calidad de únicos herederos de la señora Matilde Espinal de del Rosario, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Trumant Suárez Durán, Teresa María Guzmán García Luisa Guzmán Suárez**, abogados de los tribunales de la República, portadores de las Cédulas de Identidad y Electorales Nos. 056-0074423-8, 064-0028590-1 y 001-0065757-6, con oficina común abierta en la calle Colón esquina Salcedo, Edificio Town Plaza No. 74, suite 101, primer nivel, San Francisco de Macorís, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.104201, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 1312002633; y, el Oficio de Subsanción de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 1312001756, ambos emitidos por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 1312001756, contenido de solicitud de cancelación de asiento de Arrendamiento, inscrito en favor del señor **Miguel Estevez Márquez**, sobre los derechos de los señores **Gregoria Manzueta Espinal, Anazario Alberto Pérez Manzueta, Sandro Gregorio Pérez Manzueta, Gregorio Antonio Rosario, Denis Altagracia Rosario Manzueta, Manuel Francisco Rosario Manzueta y José Roberto Rosario Manzueta**, dentro del ámbito de la “Parcela No. 49, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el municipio de Villa Riva, provincia Duarte”, requiriendo el Registro de Títulos de San Francisco, a la parte interesada mediante oficio de subsanación de fecha 17 de noviembre del año 2020, lo siguiente: “ÚNICO: Depositar el Original del Derecho Real Accesorio a favor de MIGUEL ESTEVEZ MARQUEZ, donde sea acreditada la inscripción del arrendamiento”, acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El expediente registral No. 1312002633, contenido de solicitud de expedición por pérdida de la Certificación de Derecho Real Accesorio del asiento de arrendamiento, inscrito en favor del señor **Miguel Estevez Márquez**, sobre los derechos de los señores **Gregoria Manzueta Espinal, Anazario Alberto Pérez Manzueta, Sandro Gregorio Pérez Manzueta, Gregorio Antonio Rosario, Denis Altagracia Rosario Manzueta, Manuel Francisco Rosario Manzueta y José Roberto Rosario Manzueta**, dentro ámbito de la “Parcela No. 49, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el municipio de Villa Riva, provincia Duarte”, a requerimiento de la señora **Andrea Manzueta Espinal**, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, a través de su Oficio No. O.R.104201, de fecha 21 de octubre de 2020, fundamentando su decisión, en la falta calidad de la señora **Andrea Manzueta Espinal**, para solicitar el Duplicado por Pérdida del Derecho Real Accesorio, toda vez que debe ser interpuesta por el señor **Miguel Estevez Márquez**, en calidad de arrendatario del derecho real accesorio o sus herederos en caso de que este hubiese fallecido; acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 74-2020, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Gil Rosario Vargas, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís; mediante el cual los señores **Gregoria Manzueta Espinal, Anazario Alberto Pérez Manzueta, Sandro Gregorio Pérez Manzueta, Gregorio Antonio Rosario, Denis Altagracia Rosario Manzueta, Manuel Francisco Rosario Manzueta y José Roberto Rosario Manzueta**, notifican el presente recurso jerárquico, con domicilio desconocido, al señor **Miguel Estevez Márquez**.

VISTO: El acto de alguacil No. 72-2020, de fecha 30 de noviembre de 2020, contenido de comprobación del domicilio del señor **Miguel Estevez Márquez**, instrumentado por el ministerial Gil Rosario Vargas, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, a requerimiento de la señora **Andrea Manzueta Espinal**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. 49, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el municipio de Villa Riva, provincia Duarte”.

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.104201, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 1312002633; y, el Oficio de Subsanación de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 1312001756, ambos emitidos por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; concernientes a una solicitud de Cancelación de asiento de Arrendamiento y Expedición de Certificación de Derecho Real Accesorio, inscrito en favor del señor Miguel Estevez Márquez, sobre los derechos de los señores **Gregoria Manzueta Espinal, Anazarío Alberto Pérez Manzueta, Sandro Gregorio Pérez Manzueta, Gregorio Antonio Rosario, Denis Altagracia Rosario Manzueta, Manuel Francisco Rosario Manzueta y José Roberto Rosario Manzueta**, dentro ámbito de la “Parcela No. 49, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el municipio de Villa Riva, provincia Duarte”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo destacar que la parte recurrente interpone el presente recurso el día veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), contra el Oficio de Subsanación de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 1312001756, emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; sin embargo, el mismo no se considera una decisión definitiva, y por consiguiente, no está sujeto a ninguna acción recursiva, como lo establecen los artículos 54, Párrafo y 152 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en vista de la situación antes señalada, esta Dirección Nacional declara inadmisibles el presente recurso, respecto al Oficio de Subsanación de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 1312001756, emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, tal como se hará constar en la parte dispositiva de esta Resolución.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al Oficio No. O.R.104201, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 1312002633, emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintisiete (27) 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, también es importante destacar 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se verifica el depósito del Acto No. 74-2020, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Gil Rosario Vargas,

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*).

Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís; mediante el cual los señores **Gregoria Manzueta Espinal, Anazario Alberto Pérez Manzueta, Sandro Gregorio Pérez Manzueta, Gregorio Antonio Rosario, Denis Altagracia Rosario Manzueta, Manuel Francisco Rosario Manzueta y José Roberto Rosario Manzueta**, notifican el presente recurso jerárquico, con domicilio desconocido, al señor **Miguel Estevez Márquez**, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

CONSIDERANDO: Que, al señor **Miguel Estevez Márquez**, en calidad de arrendatario, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 74-2020²; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, para rechazar la solicitud de expedición de Certificación de Registro de Derecho Real Accesorio, contenida en el expediente No. 1312002633, fundamentó su decisión en: *“la falta calidad de la señora **Andrea Manzueta Espinal**, para solicitar el Duplicado por Pérdida del Derecho Real Accesorio, toda vez que debe ser interpuesta por el señor **Miguel Estevez Márquez**, en calidad de arrendatario del derecho real accesorio o sus herederos en caso de que este hubiese fallecido”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en ese aspecto, lo siguiente: **1) “que de conformidad con el artículo 125 del Reglamento General de Registro de Títulos “los asientos registrales se cancelan a solicitud expresa del interesado, anexando los documentos que acreditan la existencia de las causas legítimas para la extinción del derecho, carga o gravamen que se pretende cancelar”;** **2) que constituye una antinomia jurídica que si reconoce que las notas preventivas e inscripciones provisionales se extinguen por el transcurso del plazo de su vigencia, que en este caso fue de tres años, de conformidad con el artículo 130 del Reglamento que lo rige, se le niegue calidad de interesado a los titulares del derecho de propiedad los más y únicos interesados en hacer declarar la extinción de una inscripción que por derecho debe ser declarada su extinción, inscripción que no genera un derecho imprescriptible sino meramente temporal”** (sic).

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto que los asientos registrales se cancelan a solicitud expresa del interesado, según establece el artículo 125 del Reglamento General de Registro de Títulos, no menos cierto es que, en el caso de la especie no se trata de la cancelación de un asiento, sino de la calidad que ostenta la señora **Andrea Manzueta Espinal**, para solicitar por Pérdida la Certificación de Registro de Derecho Real Accesorio (antes Duplicado del Arrendatario).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 93 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, contempla lo siguiente:

“Certificación de registro de derechos reales accesorios. A los titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales registradas se les

² Al tenor del artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

entrega una copia del documento probatorio del derecho con la certificación de inscripción en el Registro de Títulos” (sic)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, haciendo una aplicación y conforme a la disposición preindicada, se colige que la Certificación de Registro de Derecho Real Accesorio, se emite exclusivamente a los titulares o beneficiarios del derecho real accesorio, sus herederos o causahabientes.

CONSIDERANDO: Que, en conclusión, la señora **Andrea Manzueta Espinal**, en su calidad de propietaria de una porción de terreno dentro de la parcela de referencia, no puede solicitar la expedición por pérdida de la Certificación de Registro de Derecho Real Accesorio, por carecer de la calidad necesaria para tales fines.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional es de criterio que en los casos que exista una situación a dilucidar, tal como la descrita, que el solicitante del duplicado por pérdida es una persona distinta a la que figura como beneficiaria del contrato de arrendamiento, debe ventilarse en sede judicial, ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria.

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, 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.

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 vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 93 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, 54, 56, 57, 58, 125, 136, 152, 155, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico, sin análisis al fondo, en cuanto al Oficio de Subsanación de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 1312001756, emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por los señores **Gregoria Manzueta Espinal, Anazarío Alberto Pérez Manzueta, Sandro Gregorio Pérez Manzueta, Gregorio Antonio Rosario, Denis Altagracia Rosario Manzueta, Manuel Francisco Rosario Manzueta y José Roberto Rosario Manzueta**; en contra del Oficio No. O.R.104201, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 1312002633, emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

TERCERO: En cuanto al fondo, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Gregoria Manzueta Espinal, Anazario Alberto Pérez Manzueta, Sandro Gregorio Pérez Manzueta, Gregorio Antonio Rosario, Denis Altagracia Rosario Manzueta, Manuel Francisco Rosario Manzueta y José Roberto Rosario Manzueta**; en contra del Oficio No. O.R.104201, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 1312002633, emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; y en consecuencia confirma la calificación original negativa realizada por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, por los motivos antes expuestos.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís 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/ech