

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO <b>RESOLUCIÓN</b>
NO. DE PRODUCTO <b>DNRT-R-2021-00030</b>
FECHA <b>17-03-2021</b>
NO. EXPEDIENTE <b>DNRT-E-2021-0226</b>

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), 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 veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Edito Enrique Pouriet Ávila**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 028-0029970-9, domiciliado y residente en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Dra. Carmen Dolores Cedano Castillo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 028-0008281-6, con estudio profesional abierto en la avenida Francia No. 91-A, sector Don Bosco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. O.R.113097, relativo al expediente registral No. 4372100995, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Higüey.

VISTO: El expediente registral No. 4372009584, inscrito el doce (12) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a las 04:02:00 p. m., contentivo de solicitud de corrección de la Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA), expedida mediante el expediente No. 4371905613, en virtud de la instancia de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), suscrita por la Dra. Carmen Dolores Cedano Castillo.

VISTO: El expediente registral No. 4372100995, contentivo de solicitud de corrección de la Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA), expedida bajo el expediente No. 4372009584, solicitada mediante instancia de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por la Dra. Carmen Dolores Cedano Castillo, con relación al inmueble identificado como: *“Porción*

*de terreno con una extensión superficial de 852.87 metros cuadrados, dentro del ámbito la Parcela No. 367, del Distrito Catastral No. 11, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matricula No. 4000383295”*; actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de Higüey, mediante el acto administrativo impugnado en el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 852.87 metros cuadrados, dentro del ámbito la Parcela No. 367, del Distrito Catastral No. 11, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matricula No. 4000383295”*.

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 rechazo No. O.R.113097, relativo al expediente registral No. 4372100995, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; que tiene por objetivo la corrección de la Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA), expedida bajo el expediente No. 4372009584, en virtud de la instancia de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por la Dra. Carmen Dolores Cedeno Castillo; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 852.87 metros cuadrados, dentro del ámbito la Parcela No. 367, del Distrito Catastral No. 11, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matricula No. 4000383295”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo 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, dicho lo anterior, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) de febrero del año dos mil veintiuno 2021, siendo interpuesto el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiuno 2021, es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>; 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, luego de realizar el análisis de los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Parcela No. 367, del Distrito Catastral No. 11, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia,*

---

<sup>1</sup> 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 y 158, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

con una extensión superficial de 128,826,055.00 metros cuadrados”, así como los documentos depositados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se puede establecer, en síntesis, lo siguiente:

- 1) Que, el señor **Edito Pouriet Ávila**, adquirió el 60% de las mejoras edificadas dentro del inmueble anteriormente descrito, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 21 de marzo del año 2001, legalizado por el Dr. Danilo Paché Abreu, inscrito en fecha 04 de abril del año 2002, bajo el libro de inscripciones No. 10, folio No. 4, anotación No. 15, según consta asentado en el libro No. 141, folio No. 140, hoja No. 138;
- 2) Que, en fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), a las 03:07:00 p. m., fue inscrito el expediente No. 4371905613, contentivo de solicitud de expedición de Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios por pérdida, que ampara el 60% de los derechos de las mejoras registradas en favor del señor **Edito Pouriet Ávila**, y; en respuesta a dicho requerimiento, se emitió una Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios, en la cual se hizo constar que el señor **Edito Pouriet Ávila** es titular de un derecho de mejora dentro del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 852.87 metros cuadrados, dentro del ámbito la Parcela No. 367, del Distrito Catastral No. 11, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matricula No. 4000383295”*;
- 3) Que, posteriormente, la parte interesada solicita la corrección de la Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA), mediante el expediente No. 4372001611, inscrito en fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), a las 10:01:00 a. m., a los fines de hacer constar que al señor **Edito Pouriet Ávila**, le corresponde el 60% de las mejoras edificadas dentro del inmueble; solicitud que generó una calificación negativa mediante el oficio No. O.R.093058, de fecha (16) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), cuya parte dispositiva establece: *“ÚNICO: Se rechaza el presente expediente contentivo de corrección de error material en vista de que la Certificación de Derechos Reales Accesorios emitida a favor del señor Editio Poueriet Ávila fue emitida indicando que la mejora recae sobre un 60% de los predios puestos que es la información que figura inscrita en nuestros originales, como resultado de la venta intervenida entre los señores Bernabé Pérez Mercedes y Editio Poueriet Ávila, de acuerdo a lo anteriormente”* (sic);
- 4) Que, no conforme con la decisión anterior, la parte interesada interpone otra corrección mediante el expediente No. 4372009584, inscrito en fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a las 04:02:00 p. m., esta vez estableciendo que, el Registro de Títulos cambió el derecho que estaba expresado en porcentajes a metros cuadrados, en razón de que la Constancia Anotada que ellos poseían, no establecía extensión superficial, y qué únicamente consignaba que el señor **Edito Pouriet Ávila**, es titular del 60% de los derechos de mejoras edificadas dentro de la parcela; requerimiento que originó una calificación positiva por parte del Registro de Títulos de Higüey, y en consecuencia generó la expedición de la Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA), con la especificación del porcentaje correspondiente, haciendo constar una extensión superficial de 852.87 metros cuadrados;

- 5) Que, posteriormente, mediante el expediente No. 4372100995, inscrito en fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 01:06:00 p. m., las partes procuraron la solicitud de corrección de la Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA), expedida mediante el expediente No. 4372009584, a los fines de que sea emitida una Constancia Anotada que ampare el derecho del 60% de las mejoras edificadas en el inmueble, en favor del señor **Edito Pouriet Ávila**, no así, una Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA); petición calificada de manera negativa por el Registro de Títulos, en virtud del oficio No. O.R.113097, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), el cual establece en su parte dispositiva lo siguiente: “*ÚNICO: Se rechaza el presente expediente contentivo de corrección de error material en vista de que la Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios a favor del señor Edito Pouriet Ávila fue emitida correctamente, indicando en la parte superior derecha de la misma la extensión superficial correspondiente a la razón social CORAL GOLF ASSETS INC dentro de la Parcela 367, Distrito Catastral 11, Municipio Higüey, Provincia La Altagracia, de acuerdo a lo anteriormente expuesto*”.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** Que el Registro de Títulos de Higüey, al expedir el duplicado por pérdida solicitado, lo hace mediante una Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA), cambiando así la esencia de dicho derecho, toda vez que solicitaron el duplicado por pérdida de la constancia anotada que avala el 60% de los derechos de mejoras edificadas en el inmueble, en favor de **Edito Pouriet Ávila**; **b)** Que a su vez, en la Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA), se estipula la extensión superficial del inmueble como **852.87** metros cuadrados, contrario a como estaba establecido en el cuerpo del duplicado perdido; **c)** Que el artículo 92 de la Ley de Registro Inmobiliario, faculta al Registro de Títulos a expedir un Duplicado de Título con toda la garantía de la ley, haciéndolo tal como aparece en su original; y, **d)** Que el artículo 96 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, estipula que el Registrador no puede variar las decisiones del tribunal inmobiliario, solo está facultado para calificar aspecto de forma, garantizando no alterar su Original.

CONSIDERANDO: Que, en lo que respecta al argumento de la parte interesada, en relación a que el derecho fue modificado, y que el Registro de Títulos de Higüey, al emitir una Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA), y no un Duplicado de Constancia Anotada por pérdida, desvirtúa la esencia del derecho; esta Dirección Nacional de Registro de Títulos entiende que, la esencia del derecho aún permanece, en razón de que el contenido del derecho de mejora dentro del inmueble en cuestión, no ha variado, toda vez que únicamente cambió el formato del formulario de seguridad habilitado para hacer constar dichos derechos reales accesorios.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, se pudo comprobar que al momento de emitir el documento que ampara los derechos del señor **Edito Pouriet Ávila**, en el año 2002, sobre el inmueble en cuestión, se realizó mediante una Constancia Anotada, ya que para dicha época no existían los nuevos formatos de publicidad formal del registro, los cuales fueron instituidos mediante la Resolución No. 622-2007, de fecha 29 de marzo del 2007, emitida por la Suprema Corte de Justicia. En ese sentido, al momento

de expedir la documentación oficial por pérdida que certifique los derechos de mejora en favor de terceros, en el año 2019, fueron emitidos en una Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 141 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que: “*La Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios es la constancia documental de haberse inscrito un derecho real accesorio, cargas, gravámenes y medidas provisionales en el Registro de Títulos a favor del titular o beneficiario del mismo*”. (Subrayado es nuestro).

CONDIERANDO: Que, en lo que respecta al argumento que plantea la parte interesada, en relación a que la Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios (CEDRA), estipula la extensión superficial del inmueble como 852.87 metros cuadrados, contrario a lo establecido en los originales del Registro de Títulos; ésta Dirección Nacional estima pertinente establecer que, el Registro de Títulos plasmó los derechos de mejoras en favor del señor **Edito Pouriet Ávila**, dentro del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 852.87 metros cuadrados, dentro del ámbito la Parcela No. 367, del Distrito Catastral No. 11, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula No. 4000383295*”, propiedad de **Coral Gulf Assets, Inc.**, toda vez que a pesar de que el inmueble dentro del cual se encuentran edificadas las mejoras, nació con una extensión superficial de 128,826,055.00 metros cuadrados, según consta en el libro No. 13, folio No. 131, hoja No. 150, lo cierto es que, desde su registro en el año 1968 hasta la fecha actual, se han realizado distintas rebajas por deslinde y subdivisión, quedando un resto vigente de 852.87 metros cuadrados, según consta en el libro No. 0719, folio No. 099, hoja No. 002.

CONDIERANDO: Que, en ese sentido, es importante mencionar que la base del sistema registral inmobiliario dominicano es el **inmueble**, sobre el que se realizan todos los asientos de inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes; según establece el artículo 20 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONDIERANDO: Que, de manera más específica, las modalidades de inmuebles son: **a) La parcela; b) La unidad de condominio; y, c) Las porciones de parcela**; al tenor de la aplicación combinada de los artículos 22 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 8 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas (*Resolución No. 517-2007*).

CONDIERANDO: Que, en la especie, sobre la designación catastral descrita como: “*Parcela No. 367, del Distrito Catastral No. 11, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de 128,826,055.00 metros cuadrados*”, existieron varias “**porciones de parcelas**”, y que en la actualidad solo queda una porción vigente, respecto de la cual se encuentra registrado el derecho de mejoras de referencia.

CONDIERANDO: Que, en tal virtud, el Registro de Títulos está imposibilitado de emitir una Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios sobre la “*Parcela No. 367, del Distrito Catastral No. 11, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de 128,826,055.00 metros*”.

cuadrados”; por no existir la modalidad de inmueble identificada como “Parcela” sobre la referida designación catastral.

CONSIDERADO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Higüey; 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 Higüey, 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 97 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 20, 23, 24, 57, 58, 141, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); artículo 3, numerales 4, el artículo 54, de la ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimientos Administrativos,

#### **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, incoado por el señor **Edito Pouriet Ávila**, en contra del oficio de rechazo No. O.R.113097, relativo al expediente registral No. 4372100995, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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/bpsm