



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00074

FECHA
09-08-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1036

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de agosto 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 veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), por **Construcciones y Bienes Raíces, S.A. (COBIRA)**, continuadora jurídica de la entidad **Plaza Lama**, RNC No. 1-01-17111-1, representada por el señor **Pedro Mario Lama Haché**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0089820-4, ambos con su domicilio social en la av. 27 de Febrero esquina av. Winston Churchill, sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogadas constituidas y apoderadas especiales a las **Licdas. Glenicelia Marte Suero y Gloria Alicia Montero**, dominicanas, mayores de edad, portadoras de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 031-0053873-9 y 001-0996040-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Pedro A. Bobea No. 2, Centro Comercial Bella Vista, Local No. 402, sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000052013, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021345112.

VISTO: El expediente registral No. 9082021345112, inscrito en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 07:53:42 a.m., contentivo de solicitud de Corrección de Error Material, en virtud de Instancia de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por la Lic. Glenicelia Marte Suero, en relación a los inmuebles identificados como: *“Porción de terreno de 441.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44-B, del Distrito Catastral No. 16, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 4000226270”* y, *“Porción de terreno de 441.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44-B, del Distrito Catastral No. 16, ubicado en la*

provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 4000226272 ”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del Oficio No. ORH-00000052013, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), cuyo proceso culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 441.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44-B, del Distrito Catastral No. 16, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 4000226270”.*

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 441.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44-B, del Distrito Catastral No. 16, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 4000226272”.*

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000052013, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021345112, inscrito en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 07:53:42 a.m., cuya rogación original versa sobre una solicitud de corrección de error material, en virtud de Instancia de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por la Lic. Glenicelia Marte Suero, consistente en: *i) Consignar el número de cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Juan Reyes**, como: No. 5462, Serie No. 17, cuando corresponde el No. 001-0476425-3, en relación al inmueble identificado como: “Porción de terreno de 441.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44-B, del Distrito Catastral No. 16, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 4000226270”; y, ii) Consignar el número de cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Carmen Reyes**, como: No. 3771, Serie No. 70, cuando corresponde el No. 001-0487836-8, en relación al inmueble identificado como: “Porción de terreno de 441.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44-B, del Distrito Catastral No. 16, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 4000226272”.*

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte 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, así mismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) del mes de julio 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 trata¹.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la rogación original, en atención a que: “...*el Registro de Títulos no cometió error alguno, toda vez que fue ejecutado conforme la Sentencia No. 1399-2016-S-00138, de fecha 20/09/2019, emitida por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, corregida mediante la Resolución No. 1399-2019-R-00122, de fecha 20/12/2019, las cuales no establecen en el dispositivo, ni en su contenido las generales de los antiguos propietarios, por lo que el Registro se obliga a tomarlos de los asientos originales ya publicitados en el mismo...*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la solicitud de corrección de error material, cometido en las Constancias Anotadas que sustentan el derecho de propiedad de **Construcciones y Bienes Raíces, S.A. (COBIRA)**, en cuanto a los números de Cédula de Identidad de señores **Juan Reyes** y **Carmen Reyes** (vendedores), en relación a los inmuebles que nos ocupan; **ii)** que, en virtud de un proceso de Litis sobre Derechos Registrados, fueron declarados nulos los actos de venta, mediante los cuales los señores **Juan Reyes** y **Carmen Reyes**, transfirieron sus derechos en favor de **José Francisco Hernández Castillo**, por lo que, en consecuencia todo lo relacionado a dicho proceso debía ser declarado nulo; **iii)** que, al momento de la restitución de los derechos de los vendedores a su estado original, se consignaron los números de cédulas que en su momento fueron alterados con el fin de ejecutar el fraude que dio origen a la transferencia cancelada por nulidad de contrato; **iv)** que, dichos números de cédulas no se corresponden con la realidad, conforme se puede validar en los contratos de venta que dan origen al derecho de **Construcciones y Bienes Raíces, S.A. (COBIRA)**, y al dorso de los extractos de duplicados que reposan en el registro, en los cuales las Cédulas de Identidad y Electoral No. 001-0487836-8, corresponde a **Juan Reyes**, y la No. 001-0487836-8, a **Carmen Reyes**; **v)** que, mediante certificaciones de la Junta Central Electoral, fueron validados los indicados números de cédulas de identidad y electoral, en favor de los vendedores; y, **vi)** que, se revoque la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y en consecuencia se acoja la corrección de error material que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, en relación al caso en cuestión, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer que, luego de verificados los sistemas de consulta registral, hemos observado que en los originales del Registro de Títulos correspondiente, en el libro No. 37, folios Nos. 117 y 121, fueron consignadas las Cédulas de Identidad No. 5462, Serie No. 17, en favor de **Juan Reyes**, y la No. 3771, Serie No. 70, en favor de **Carmen Reyes**, respectivamente, en virtud de solicitud de rectificación, mediante Decisión No. 36, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y nueve (1999), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del departamento central, la cual fue sometida conjuntamente con la transferencia de sus derechos sobre los inmuebles de referencia, en favor de **José Francisco Hernández Castillo**, cuya actuación fue declarada nula por falsedad en los contratos, mediante Sentencia

¹ 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 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

No. 20161869, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016), dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, hemos podido apreciar que, la sentencia precedentemente indicada fue confirmada, a través de la Sentencia No. 1399-2019-S-00138, de fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), y corregida por la Sentencia No. 1399-2019-S-00122, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), ambas dictadas por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, y en la misma se aprueba la transferencia por venta del derecho de propiedad de los señores **Juan Reyes** y **Carmen Reyes**, en favor de **Construcciones y Bienes Raíces, S.A. (COBIRA)**, conforme actos bajo firma privada, de fecha veintiuno (21) del mes de enero del año dos mil ocho (2008), legalizadas las firmas por la Lic. Magali Calderón García, notario público de los del número para el Distrito Nacional, en relación a los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso destacar que, al momento de la restitución de los derechos de los señores **Juan Reyes** y **Carmen Reyes**, se consignaron los números de Cédulas de Identidad establecidos al momento de la rectificación sometida con los contratos de venta que, posteriormente fueron declararon nulos por falsedad; sin embargo conforme los actos descritos en el párrafo anterior, los cuales fueron aprobados por el referido tribunal de alzada, se puede evidenciar que los antiguos titulares (vendedores), responden a las siguientes generales: **i) Juan Reyes**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0476425-3; y **ii) Carmen María Reyes De La Cruz**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0487836-8.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta imperativo mencionar que la Ley No.108-05 sobre Registro Inmobiliario, en su Principio II, párrafo II establece el Criterio de Especialidad, que “*consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*”.

CONSIDERANDO: Que en ese tenor, el Registro de Títulos, debe someter sus actuaciones al cumplimiento del Principio de Especialidad, el cual, en cuanto al sujeto del derecho, tiene como fin transparentarlo y dotarlo de certeza, lográndose esto, en el caso que nos ocupa, a través de la corrección de error material, ya que la parte recurrente, lo que procura es hacer que consten los números de Cédula de Identidad y Electoral correspondientes a los antiguos titulares, conforme a la documentación que dio origen a su derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expresados, 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 otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y acoge la rogación original, 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 el Principio II, párrafo II, los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento

General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículo 54 de la Ley No. 107-13, de 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, incoado por la sociedad **Construcciones y Bienes Raíces, S.A. (COBIRA)**, en contra del oficio No. ORH-00000052013, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021345112; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la rectificación de error material, que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veinte (2021), a las 07:53:42 a.m., de la siguiente forma:

- 1) En relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 441.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44-B, del Distrito Catastral No. 16, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 4000226270”*:
 - a) Cancelar el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, relativa al inmueble de referencia, emitido en favor de la sociedad **Construcciones y Bienes Raíces, S.A. (COBIRA)**;
 - b) Emitir el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, relativa al inmueble de referencia, en favor de la sociedad **Construcciones y Bienes Raíces, S.A. (COBIRA)**, representada por **Pedro Mario Lama Hache**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0089820-4, adquirido a **Juan Reyes**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0476425-3;
 - c) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

- 2) En relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 441.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44-B, del Distrito Catastral No. 16, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 4000226272”*:
 - a) Cancelar el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, relativa al inmueble de referencia, emitido en favor de la sociedad **Construcciones y Bienes Raíces, S.A. (COBIRA)**;
 - b) Emitir el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, relativa al inmueble de referencia, en favor de la sociedad **Construcciones y Bienes Raíces, S.A. (COBIRA)**, representada por **Pedro Mario Lama Hache**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0089820-4, adquirido a **Carmen María Reyes De La Cruz**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0487836-8;

- c) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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
R/JNG/mgm