



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00076

FECHA
10-08-2021

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1024

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) 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 veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Yokelino Antonio Segura Matos**, dominicano, mayor de edad, soltero, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 018-0045009-8, con domicilio en la avenida Pedro Henrique Ureña número 139, Centro Comercial Pedro Henrique Ureña, local 101-A, sector La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Melvyn Marcos Domínguez Reyes, Gaudy J. Morillo Cabrera y Liliana Matos Rivas**, dominicanos, mayores de edad, provistos de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1766957-2, 001-1194447-6 y 402-2155473-2, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida con domiciliado en la avenida Pedro Henrique Ureña número 139, Centro Comercial Pedro Henrique Ureña, local 101-A, sector La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.114268, relativo al expediente registral No. 1042100141, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Barahona.

VISTO: El expediente registral No. 1042100141, inscrito el doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:02:53 p. m., contentivo de inscripción de decisión judicial (*proceso de saneamiento*) y acuerdo transaccional, relativo al inmueble identificado como: “Parcela No. **207102156825**, con una extensión superficial de 53,473.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Barahona”; el cual fue ordenado su archivo definitivo por el Registro de Títulos de Barahona, mediante oficio No. O.R.114268, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 703/2021, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Jorge Luis Mercedes Castro, Alguacil Ordinario del Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona; mediante el cual el señor **Yokelino Antonio Segura Matos**, notifica el presente recurso jerárquico, a los señores **Bartolomé Cornielle, Carlos M. Cornielle, Tarlez Cornielle Feliz, Carlos César Cornielle, Carlos Julio Cornielle y Carlos María Cornielle**.

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.114268, relativo al expediente registral No. 1042100141, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Barahona; el cual ordena el archivo definitivo sobre una inscripción de decisión judicial (*proceso de saneamiento*) y acuerdo transaccional, relativo al inmueble identificado como: “*Parcela No. 207102156825, con una extensión superficial de 53,473.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Barahona*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, se verifica 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, en segundo orden, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) 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; 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, 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*).

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*).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado a las demás partes involucradas, los señores **Bartolomé Cornielle, Carlos M. Cornielle, Tarlez Cornielle Feliz, Carlos César Cornielle, Carlos Julio Cornielle** y **Carlos María Cornielle**, a través del citado acto de alguacil No. 703/2021; sin embargo, dichas partes no han presentado escritos de objeciones, por lo cual se presume su aquiescencia a la presente acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Barahona, procura la inscripción de una decisión judicial (*proceso de saneamiento*) y acuerdo transaccional, relativa al inmueble identificado como: “*Parcela No. 207102156825, con una extensión superficial de 53,473.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Barahona*”, en favor de **Yokelino Antonio Segura Matos**; requerimiento que fue archivado de manera definitiva por el referido órgano registral, a través del acto administrativo hoy impugnado.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Barahona fundamentó su decisión contenida en el acto administrativo hoy impugnado, de la manera siguiente: “*que, mediante la Sentencia Núm. 1397-2020-S-00024 de fecha 26 de febrero 2020, se rechaza la aprobación de los trabajos de Saneamiento, y en consecuencia se ordena el archivo definitivo del expediente en cuestión, sin embargo, el acto de desistimiento no fue ponderado por el tribunal, por lo que se ordena el desglose del mismo*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente procura mediante el presente recurso jerárquico que sea revocado el acto administrativo hoy impugnado y que se acoja la rogación original; fundamentando, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, en aplicación de los artículos 1134, y 2044 al 2058 del Código Civil, ambas partes hicieron constar mediante acuerdo transaccional el desistimiento, de manera definitiva de los efectos de la sentencia No. 1397-2020-S-00024, así de cualquier reclamación presente y futura que pudiera derivarse de la misma, así como, de cualquier derecho que entendiera que pudiera tener la parte recurrida sobre el inmueble de referencia; y, **2)** que, la parte recurrida da aquiescencia y autoriza al Registro de Títulos de Barahona, la ejecución de la Sentencia No. 2018000221 de fecha 17 del mes de octubre del año 2018, en favor del señor **Yokelino Antonio Segura Matos**.

CONSIDERANDO: Que, del estudio de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar la relación cronológica siguiente: **i)** que, en virtud de la Sentencia No. 2018000221, relativa al expediente No. 0103-12-00237, de fecha 17 del mes de octubre del año 2018, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona, se acoge el proceso de saneamiento sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 207102156825, con una extensión superficial de 53,473.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Barahona*”, y se ordena el registro del mismo a favor del señor **Yokelino Antonio Segura Matos**; **ii)** que, la referida decisión fue revocada, en virtud de la Sentencia No. 1397-2020-S-00024, relativa al No. 031-201884652, de fecha 26 del mes de febrero del año 2020, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **iii)** que, mediante la Resolución No. 1397-2020-R-00025, relativa al expediente No. 031201884652, de fecha 07 del mes de julio del año 2020, emitida por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, se corrige la citada Sentencia No. 1397-2020-S-00024, en lo relativo al apellido de

los recurrentes; y, iv) que, finalmente, en virtud del acto bajo firma privada, fecha 04 del mes de septiembre año 2020, suscrito por los señores **Bartolomé Cornielle, Carlos M. Cornielle, Carlos César Cornielle, Carlos Julio Cornielle, Carlos María Cornielle, Tarlez Cornielle Feliz**, este último representado por Nelson de Jesús Deschamps, y por otra parte, el señor **Yokelino A. Segura Matos**, contenido de transacción, mediante el cual las partes acuerdan desistir de los efectos de la referida Sentencia No. 1397-2020-S-00024 y autorizan la ejecución de la sentencia revocada.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, en primer orden, es importante aclarar que, la inmatriculación o primer registro de un inmueble dentro de nuestro sistema registral inmobiliario tipo Torrens, se realiza a través un proceso de orden público, denominado Saneamiento; conforme lo establece el artículo 20 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el Principio IX de la citada Ley No. 108-05, establece que: *“En aquellos procedimientos de orden público contemplados por la presente ley se admite la más amplia libertad de prueba para el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia”*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, siendo el saneamiento un proceso de orden público, las decisiones que deriven del mismo tienen carácter y efecto *“erga omnes”* (contra todos o respecto de todos); y es por ello que el este proceso contempla: **a)** Libertad probatoria y papel activo del juez o tribunal para el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia; **b)** Participación del Estado, a través del Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria; **c)** Mecanismos de publicidad para todos los interesados sobre el inmueble y los terceros no conocidos; y, **d)** Recurso extraordinario (revisión por causa de fraude).

CONSIDERANDO: Que, por su parte, el artículo 2044 del Código Civil establece que: *“La transacción es un contrato por el cual las partes terminan un pleito comenzado, o evitan uno que pueda suscitarse. Este contrato deberá hacerse por escrito”*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, la transacción solo es válida entre las partes en litis o en conflictos, sobre aspectos de interés privado; no pudiendo transigir el orden público.

CONSIDERANDO: Que, en la especie, y contrario a lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico, las partes instanciadas pretenden, a través de un acuerdo transaccional, dejar sin efecto una decisión con carácter *“erga omnes”*, y que sea ejecutada una sentencia revocada, respecto de un proceso de saneamiento.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, el Principio V de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, indica que: *“En relación con derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta ley de Registro Inmobiliario”*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, las partes instanciadas han desbordado los límites de la transacción establecidos en la normativa legal vigente, ya que han transado un aspecto de orden público, como lo es el proceso de saneamiento.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los Principios V y IX, y los artículos 20, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), 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, y los artículos 2044 y siguientes del Código Civil;

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 presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado, emitido por el Registro de Títulos de Barahona; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: 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/expg