

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2022-00028
FECHA 17-02-2022
NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2021-1898

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), años 178 de la Independencia y 159 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 enero del año dos mil veintidós (2022), por los señores, **Andrés Amancio Nivar Quezada**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0026209-5, con domicilio en la Calle San Ignacio de Loyola No. 15, sector Madre Vieja Sur, provincia San Cristóbal, República Dominicana; **Bélgica Melania Nivar Quezada**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0026210-3, domiciliada y residente en la Calle Benjamín Uribe No. 08, provincia San Cristóbal, República Dominicana; **Ana Andrea Nivar Quezada**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0026208-7, domiciliada y residente en la Calle Benjamín Uribe No. 08, provincia San Cristóbal, República Dominicana; **Gladys Orquídea del Carmen Nivar Quezada**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0026211-1, domiciliado y residente en la Calle Benjamín Uribe No. 08, provincia San Cristóbal, República Dominicana; **Pedro Nivar Quezada**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0006168-2, domiciliado y residente en la Calle Benjamín Uribe No. 08, provincia San Cristóbal, República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial al **Dra. Rosy F. Bichara**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0006168-2, Abogada de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en el apartamento No. 207, segunda planta del edificio No. 104, de la Avenida Constitución esquina Mella, provincia San Cristóbal, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R. 141394, relativo al expediente registral No. 2982107495, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal.

VISTO: El expediente registral No. 2982106726, inscrito el día veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:45:00 a. m., contentivo de inscripción de Deslinde Administrativo, mediante el oficio de aprobación No. 6642021031759, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, a través del oficio No. O.R. 139729, de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 2982107495, inscrito en fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a la 02:56:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado Oficio No. O.R. 139729, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 73.00 metros cuadrados, dentro del Solar No. 6-7, Manzana No. 11-B, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en la provincia San Cristóbal”*

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. 141394, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982107495; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde Administrativo, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 73.00 metros cuadrados, dentro del Solar No. 6-7, Manzana No. 11-B, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en la provincia San Cristóbal”*; propiedad de **Andrés Amancio Nivar Quezada; Bélgica Melania Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada y Pedro Nivar Quezada.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiseiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2022) es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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.

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*).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, los señores **Andrés Amancio Nivar Quezada; Bélgica Melania Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada y Pedro Nivar Quezada**, adquieren el derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente actuación cuando eran menores de edad representados por su madre; **ii)** que, el origen del derecho es en virtud de una litis sobre derechos registrados, mediante Decisión No. 13, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 18 de enero del año 1988 y modificada por la Decisión No. 150 emitida por el Tribunal Superior de Tierras; **iii)** que, el Registro de Títulos no se percató de que el tribunal no incurrió en un error al no especificar las generales de los beneficiarios del derecho, sino que los mismos eran menores de edad para la fecha; **iv)** que, para el conocimiento del recurso de reconsideración fueron depositados ante el Registro de Títulos una declaración jurada de mayoría de edad, actas de nacimiento y copias de cédulas de los titulares registrales; **v)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de San Cristóbal, que sea acogida la rogación inicial de Deslinde Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante resaltar que, la actuación registral o rogación original que se deriva del expediente original No. 2982106726 es contentiva de inscripción de Deslinde Administrativo, mediante el oficio de aprobación No. 6642021031759, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, resultado el inmueble: *“Parcela No. 308327502536, con una extensión superficial de 71.13, metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal”*.

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo, hemos observado que el Registro de Títulos fundamenta su rechazo indicando que: *“los señores **Andrés Amancio Nivar Quezada; Bélgica Melania Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada y Pedro Nivar Quezada**, adquieren sus derechos por determinación de herederos mediante la decisión de fecha 13 de enero del año 1988; y sus generales no les fueron consignadas, situación que impide aplicar el criterio de especialidad en cuanto al sujeto del derecho.”* (SIC)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, de conformidad con el asiento registral contentivo de derecho de propiedad publicitado bajo el Libro No. 41, Folio No. 39, Hoja No. 42, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), los señores **Andrés Amancio Nivar Quezada; Bélgica Melania Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada y Pedro Nivar Quezada**, adquieren sus derechos en virtud de la decisión No. 13 emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 18 de enero del año 1988 y modificada por la Decisión No. 150 emitida por el Tribunal Superior de Tierras, la cual es contentiva de apelación y acoge transferencia., inscrita en fecha 09 de agosto del año 1996.
- b) Que, tanto la Decisión No. 13, así como la No. 150, se encuentran cargadas en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), la primera en expedientes de tribunales bajo la signatura: Caja No. 3345, Folders No. 003; y, la segunda en expedientes de registro bajo la signatura Caja No. 40664, Folders No.16.

- c) Que, en la Decisión No. 150, en el visto No. 3, el Tribunal indica haber visto el acto bajo firma privada de fecha 21 de mayo de 1975, mediante el cual los señores **Juan Nivar, Josefa Nivar, Amancio Nivar**, venden en favor de los menores **Andrés Amancio Nivar Quezada; Bélgica Melania Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada y Pedro Nivar Quezada**; representados por su madre la señora Gladys Melania Quezada Durán.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, es válido aclarar que se incurrió en un error al momento de publicitar el asiento registral contentivo de derecho de propiedad, en favor de los señores, **Andrés Amancio Nivar Quezada; Bélgica Melania Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada y Pedro Nivar Quezada**, toda vez que, se omitió consignar que los mismos eran menores de edad al momento de adquirir el inmueble del que se trata; y de igual forma que, el origen del mismo es Transferencia en virtud de Litis Sobre Derechos Registrados conforme a la Decisión No. 150, emitida por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 14 de marzo del año 1996. (Subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, se encuentra depositada la compulsua notarial del Acto No. 29-2021, emitido por la Dra. Ysabel Altagracia Pérez Brito, notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula No. 7048, contentivo de declaración jurada de mayoría de edad, suscrito por **Andrés Amancio Nivar Quezada; Bélgica Melania Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada y Pedro Nivar Quezada**, acompañado dicho acto de los originales de las actas de nacimiento de cada uno y las respectivas cédulas de identidad y electorales.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es preciso señalar que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, párrafo IV establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*”. Una vez examinada la referida Decisión No. 150, así como el acto de declaración jurada de mayoría de edad, se ha podido comprobar el criterio de **Legitimidad**, respecto a los titulares registrarles.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Deslinde Administrativo*) constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, 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 San Cristóbal, 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 San Cristóbal a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, y los artículos 74, 75, 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, literal c, 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; 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 los señores **Andrés Amancio Nivar Quezada; Bélgica Melania Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada y Pedro Nivar Quezada**, en contra del oficio No. O.R. 141394, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrito el día veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:45:00 a. m., contentivo de inscripción de deslinde administrativo, mediante el oficio de aprobación No. 6642021031759, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; y, en tal virtud, proceda a:

1. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada que ampara los derechos de los señores **Andrés Amancio Nivar Quezada; Bélgica Melania Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada; Ana Andrea Nivar Quezada y Pedro Nivar Quezada**, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 73.00 metros cuadrados, dentro del Solar No. 6-7, Manzana No. 11-B, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en la provincia San Cristóbal*”, en virtud de los trabajos técnicos de deslinde mediante el oficio de aprobación No. 6642021031759, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021).
2. Emitir el original y los extractos de los certificados de títulos en favor de los señores: **Andrés Amancio Nivar Quezada**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0026209-5; **Bélgica Melania Nivar Quezada**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0026210-3; **Ana Andrea Nivar Quezada**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0026208-7; **Gladys Orquídea del Carmen Nivar Quezada**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0026211-1; **Pedro Nivar Quezada**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0006168-2, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 308327502536, con una extensión superficial de 71.13, metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal*”.
3. Practicar los asientos registrales correspondientes en el registro complementario del inmueble identificado como: “*Parcela No. 308327502536, con una extensión superficial de 71.13, metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal*”.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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_{ecg}