

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2022-00105
FECHA 14-06-2022
NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2022-0171

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Colegio Anacaona, S. A.**, con domicilio en la calle Rafael Augusto Sánchez No. 36, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, representado por señor **José Luis Abraham**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1018117-9; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Lic. Francisco S. Durán González**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0068437-2, con estudio profesional abierto en la avenida Bolívar No. 507, apartamento No. 202, Condominio San Jorge, sector Gascue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono número (809) 685-9239, correo electrónico fduranyasociados@hotmail.com.

En contra de la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, emitida en fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en ocasión del expediente registral No. 0322022198510.

VISTO: El expediente registral No. 0322022198510, inscrito el veintiseis (26) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 10:00:11 a. m., contentivo de solicitud de emisión de certificación de estado jurídico del inmueble, en virtud de la instancia de fecha 20 del mes de abril del año 2022, suscrita por el **Lic. Francisco S. Durán González**, en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 2, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 4,375.00 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0100355699”*; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 2, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 4,375.00 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0100355699”*.

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 la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativa al expediente registral No. 0322022198510, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 2, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 4,375.00 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0100355699*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de los sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere 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 término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (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.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha 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, mediante instancia de fecha 26 de abril del año 2022, se solicitó una certificación de estado jurídico del inmueble se referencia el cual se encuentra registrado legítimamente a nombre de **Colegio Anacaona, S. A.**; **ii)** que, la adquisición del inmueble es producto de un aporte en naturaleza de cinco porciones de terreno realizado por las señoras **Estela Quiroz, Carmen Martínez Valdez, Maria Estela Bank, Dolores Díaz y Grisel Pichardo** en el año 1978, en favor del **Colegio Anacaona, S. A.**; **iii)** que, fruto de los trabajos técnicos de deslinde practicados en las porciones, nace el inmueble identificado como “*Solar No. 2, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 4,375.00 metros cuadrados, identificado con la matrícula No. 0100355699*”; **iv)** que, las cinco porciones de terreno fueron compradas al **Estado Dominicano** de forma indistinta por las anteriores propietarias; **v)** que, en la certificación de estado jurídico se hizo constar que en el inmueble existe una duplicidad de derechos, significando esto, que, también se encuentra a nombre del señor **Roberto Antonio Haché**; **vi)** que, haciendo un análisis íntegro del tracto sucesivo del inmueble se puede constatar que dicho asiento ha

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*).

sido un error; y, **vii**) que, por todo lo expuesto esta Dirección Nacional de Registro de Títulos proceda a suprimir la nota de advertencia que reposa inscrita sobre el inmueble.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por la parte recurrente, y conforme al estado jurídico del inmueble objeto de esta acción recursiva, es relevante señalar en el Registro Complementario del “Solar No. 2, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 4,375.00 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0100355699”, figura anotado el asiento registral siguiente:

- “No. 011011918. ANOTACIÓN. Luego de proceder a investigar el tracto sucesivo sobre el inmueble en cuestión, hemos podido verificar que el referido Solar se encuentra publicitado y/o registrado a favor de dos propietarios, pudimos constatar que el ESTADO DOMINICANO transfiere mediante contrato de venta en fecha 17 de noviembre de 1989, inscrito en fecha 16 de febrero de 1990 a favor del Sr. ROBERTO ANTONIO HACHÉ y en fecha 14 de septiembre de 1998, mediante Decisión No. 31, del Tribunal Superior de Tierras, inscrito en fecha 29 de septiembre 1998 a favor del COLEGIO ANACAONA, S.A.”. (Asentado en el Registro Complementario Libro 2165, Folio 0233, en fecha 20 de enero de 2022, a las 12:10:55 p. m.).

CONSIDERANDO: Que, dicha anotación fue publicitada en el registro complementario del inmueble, mediante el expediente registral No. 0322022027635 inscrito en fecha 20 de enero del año 2022 a las 12: 10:55 p.m., y el mismo debió ser atacado por la vía de los recursos administrativos en el plazo establecido por la normativa vigente que rige la materia; es decir, la solicitud de reconsideración, recurso jerárquico y/o recurso jurisdiccional, y no así, mediante una solicitud de corrección de una certificación del estado jurídico del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, respecto de la cancelación de la anotación, el artículo 127 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009) indica que: “Las anotaciones preventivas y las inscripciones provisionales se extinguen cuando transcurre el plazo de su vigencia o se extingue el derecho en que se sustentan, a solicitud de parte interesada, salvo lo dispuesto por el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por su parte, y respecto de la revisión por causa de error material, el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009) dispone que: “El error puramente material es aquel contenido en una actuación, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y valido, fue tomado como fundamento para la misma”.

CONSIDERANDO: Que, de la aplicación armonizada y combinada de las disposiciones legales antes transcritas, se infiere que el Registrador de Títulos no puede desnaturalizar, modificar, alterar y/o cancelar derechos registrados, a través de una rectificación de registros o de una revisión por causa de error material.

CONSIDERANDO: Que, en materia inmobiliaria, el Registrador de Títulos solo puede retractarse, excepcionalmente, de su calificación registral, en virtud de una solicitud de reconsideración, y, en ese mismo tenor, es importante indicar que solo puede cancelar y/o levantar los asientos registrales de naturaleza preventiva, mediante una decisión judicial, o como resultado de la retractación de su calificación original, en virtud de un recurso administrativo.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional 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, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “í”, 127, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y 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;

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, interpuesto por la sociedad comercial **Colegio Anacaona, S. A.**, en contra de la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022198510; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del 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/ecg