



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

No. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00120

FECHA
08-07-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

No. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1267

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de julio 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 diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Domingo Euclides Duran Cabrera**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1485495-3, con estudio profesional abierto en la calle José Núñez de Cáceres, No. 81, Local No. A2, edificio Genesis, sector Mirador Norte, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono No. (809) 332-9897, celular No. 809) 886-0226, correos electrónicos domingoduran21@hotmail.com, domingo.duran@gmail.com.

En contra del oficio No. O.R.159590, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642211429.

VISTO: El expediente registral No. 5642211317, inscrito el día nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 10:36:00 a. m., contentivo de solicitud de Certificación de Estado Jurídico, en virtud de la instancia de fecha 09 de junio del año 2022, suscrita por el Agrim. **Domingo Euclides Duran Cabrera**; en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,337.70 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 3697, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 1700006602”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante oficio No. O.R.159271, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 5642211429, inscrito en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a la 12:22:04 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en contra del citado Oficio No. O.R.159271, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble precedentemente descrito.

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 O.R.159590, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642211429 (Expediente primigenio No. 5642211317), contentivo de solicitud de Certificación de Estado Jurídico, en virtud de la instancia de fecha 09 de junio del año 2022, suscrita por el Agrim. **Domingo Euclides Duran Cabrera**; en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,337.70 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 3697, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 1700006602”*, propiedad de **Schmitz Inversiones, S. A.**

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diecisiete (17) del mes de junio 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 el párrafo anterior, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Samaná, procura la expedición de una Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia,

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*).

propiedad de la sociedad comercial **Schmitz Inversiones, S. A.**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del oficio No. O.R.159271, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una acción en reconsideración en contra del Oficio No. O.R.159271, la cual fue rechazada mediante oficio No. O.R.159590, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contenido del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** Que, solicitamos que sea emitida una certificación, en la que se informe, que los derechos de **Schmitz Inversiones, C. POR A.** sobre el inmueble de referencia, fueron cancelados por deslinde, resultando en inmueble: “*Parcela No. 3697-D, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 18,337.70 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná*”; **ii.** Que, en el supuesto que los derechos se encuentren duplicados, favor hacerlo constar en dicha certificación; ya que dicha porción afecta los derechos que posee el señor **Nelson Manuel Vásquez Rodríguez**, dentro de la “*Parcela No. 3697, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná*”; y, **iii.** Que, requerimos la rectificación y pronunciamiento del Registro de Títulos de Samaná, debido a que, es un error informar que los derechos, que los derechos de **Schmitz Inversiones, C. POR A.** sobre el inmueble de referencia, fueron cancelados por la Sentencia No. 20101607, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná; cuando lo correcto es, que fueron cancelados por la Resolución de fecha 24 de junio del año 1998, emitida por el Tribunal Superior de Tierras;

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de Samaná, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “*Que mediante Sentencia No. 20101607, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná, los derechos correspondientes a Schmitz Inversiones, C. POR A., fueron cancelados por deslinde, y transferidos en favor de Elsa Adrienne Elisabeth Cardi ep Charlier y Yoann Pierre Wilfrid Charlier, inscrito en el Libro No. 76, Folio No. 38, Hoja No. 80.*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, resulta imperativo señalar que, en lo relativo al **Principio de tracto sucesivo**, el Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), en su artículo 28 establece que: “*Con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”. (Subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, resulta pertinente indicar que, la doctrina internacional define el tracto sucesivo como: “*un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos*

*adquisitivos inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada*².

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, y en respuesta al primer argumento planteado por el accionante, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, luego de la investigación en nuestros sistemas registrales, se han verificado los siguientes hechos: **a)** Que, la sociedad comercial **Schmitz Inversiones, C. POR A.**, en fecha 25 de septiembre del año 1997, adquiere el inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 8,337.70 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 3697, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná*”; **b)** Que, en virtud de la Resolución de fecha 24 de junio del año 1998, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en fecha 29 de junio del año 1998, se practicaron trabajos de deslinde, sobre el precitado inmueble y otro, resultando: “*Parcela No. 3697-D, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 18,337.70 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná*”, publicitado en el *Libro No. 25, Folio No. 69, Hoja No. 94*, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA); **c)** Que, posteriormente, mediante el expediente No. 5641001015, inscrito en fecha 11 de junio del año 2010, en virtud de la Sentencia No. 20101607 de fecha 15 de abril del año 2010, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná, se ejecutaron los trabajos Deslinde y Transferencia sobre el inmueble objeto de la presente acción recursiva, resultando el inmueble descrito como: “*Parcela No. 414326748094, con una extensión superficial de 8,337.68 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 1700006622*”, en favor de los señores **de Elsa Adrienne Elisabeth Cardi ep Charlier y Yoann Pierre Wilfrid Charlier** [Libro No. 76, Folio No. 38, Hoja No. 80, (SIRCEA)].

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior se evidencia que, al momento de inscribir la Resolución de fecha 24 de junio del año 1998, el Registro de Títulos de Samaná omitió consignar el asiento de registro contentivo de Cancelación por deslinde, situación que impidió la correcta aplicación del Principio del tracto sucesivo en el inmueble, debido a que, el inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 8,337.70 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 3697, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 1700006602*”, propiedad de **Schmitz Inversiones, S. A.**, había sido cancelado.

CONSIDRANDO: Que, en otro aspecto, y en respuesta al segundo argumento planteado por el instanciado, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos estima pertinente establecer que, en sede administrativa (*registral*), no es posible determinar la existencia de una duplicidad de derechos en relación al inmueble de referencia, mucho menos, si este se encuentra afectando los derechos del señor **Nelson Manuel Vásquez Rodríguez**, dentro de la “*Parcela No. 3697, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná*”.

² Roca Sastre, Ramón M., 1946, citado por Atilio Cornejo, Américo, Derecho registral, Editora Astrea, 1994, Buenos Aires, Argentina, Cáp. VI, pág. 156.

CONSIDRANDO: Que, establecido lo anterior, en respuesta al tercer argumento planteado por el recurrente, esta Dirección Nacional entiende oportuno señalar que, en lo relativo a la rectificación de registros y la forma de hacer la misma, el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) establece que:

“Artículo 96. La rectificación de registros consiste en la corrección de oficio de un error puramente material cometido por el Registro de Títulos.

Artículo 97. El error puramente material es aquel cometido por el Registro de Títulos, 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 generado y el que fue tomado como fundamento.” (Resaltado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es relevante señalar que, en el Registro Complementario del inmueble descrito como “Parcela No. **414326748094**, con una extensión superficial de **8,337.68** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. **1700006622**”, figura inscrito el asiento registral siguiente:

- “No. 170020868. DERECHO DE PROPIEDAD, en favor de ELSA ADIRENNE ELISABETH CARDI EP CHARLIER, francesa, mayor de edad, Pasaporte No. CR98061 y YOANN PIERRE WILFRID CHARLIER, francés, mayor de edad, Pasaporte No. 07CH53408, casados entre sí. El derecho fue adquirido a Schmitz Inversiones, S. A. El derecho tiene su origen en DESLINDE Y TRANSFERENCIA, según consta en el documento de fecha 15 de abril del 2010, SENTENCIA, No. 20101607, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná. (Asentado en el Registro Complementario Libro 0037, Folio 047, en fecha 30 de noviembre de 2010)”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, dicho asiento fue publicitado en el registro complementario del precitado inmueble, mediante el expediente registral No. 5641001015 inscrito en fecha 11 de junio del año 2010 a las 11:54:00 a.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 rectificación o corrección de una certificación del estado jurídico del inmueble.

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 válido, 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 y registral, el Registrador de Títulos solo puede retractarse, excepcionalmente, de su calificación registral, en virtud de una solicitud de reconsideración; y, por otro lado, es importante indicar que, el mismo solo puede cancelar derechos registrados mediante una decisión judicial, producto de una Litis sobre derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numeral 16, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, indicando que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*”. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta al recurrente en cuanto a la tramitación y presentación de la rogación de marras que, la misma sea presentada ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, mediante una Litis sobre derechos registrados.

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 de Samaná; 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 Samaná, 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 96, 97, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, 3 numerales 16 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 el señor **Domingo Euclides Duran Cabrera**, en contra del oficio No. O.R.159590, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente

registral No. 5642211429; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, 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/expg