

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00176

FECHA
14-09-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1815

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de septiembre 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 veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), por **Residencias 19 de marzo 158, S.R.L.** RNC No. 1-31-52729-9, domicilio social en la Avenida José Andrés Aybar Castellanos No. 102, El Vergel, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Danny Miguel Mejía y Carmen Rosa Guzmán**, dominicanos, mayores de edad, casado el primero y soltera la segunda, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1625481-4 y 402-2201263-1 respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, con estudio profesional común abierto en las oficinas Cabral & Díaz, sito en la Av. José Andrés Aybar Castellanos No. 102, El Vergel, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; teléfono (809) 412-0900, correo electrónico Cabral.diaz@claro.net.do.

En contra del Oficio No. OSU-00000157891, relativo al expediente registral No. 0322022377261, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322022337642, inscrito en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 01:51:51 p. m., contenido de solicitud de certificación de estado jurídico e inscripción de Servidumbre de Uso, en virtud de instancia de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), suscrita por la señora Eva Luna Rodríguez; dicho proceso culminó con la inscripción del asiento registral de Servidumbre a favor de **Suc. Julio Pou**, sobre el inmueble identificado como “*Solar No. 18, Manzana No. 435 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 233.26 metros*”

cuadrados” y la emisión de las certificaciones de estado jurídico del inmueble antes mencionado y el inmueble identificado como “*Solar No. 19, Manzana No. 435 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 233.26 metros cuadrados*”, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322022356744, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 01:58:33 p. m., contentivo de solicitud de Corrección de Error Material, en virtud de instancia de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), suscrita por la señora Eva Luna Rodríguez; dicho proceso culminó con el oficio No. ORH-00000073535, de fecha veintiuno (21) del mes de julio de dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322022377261, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 01:57:30 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del oficio No. ORH-00000073535, citado en el párrafo anterior; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “*Solar No. 19, Manzana No. 435, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 233.26 metros cuadrados*”, propiedad de **Residencias 19 de marzo 158, S.R.L.**

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. OSU-00000157891, relativo al expediente registral No. 0322022377261, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de solicitud de Corrección de Error Material, sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 19, Manzana No. 435 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 233.26 metros cuadrados*”, propiedad de **Residencias 19 de Marzo 158, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que, la actuación administrativa hoy impugnada fue emitida en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), tomando formal conocimiento la parte recurrente el día veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), y siendo interpuesto el presente recurso jerárquico en la misma fecha de su conocimiento, es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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 y 158, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito con anterioridad, 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, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **i)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procura la solicitud de corrección de error material de la certificación de estado jurídico del inmueble de referencia, emitida bajo el expediente No. 0322022337642; **ii)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral, bajo el entendido de que el Registro de Títulos no incurrió en un error material al emitir la certificación de estado jurídico, dado que *“la servidumbre que se pretende asentar, pesa únicamente sobre el Solar No. 18, Manzana 435, del D.C. 06 ...”* (sic); y posteriormente, a través del Recurso de Reconsideración interpuesto por la parte interesada, el Registro de Títulos del Distrito Nacional confirmó la calificación negativa.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, mediante Decreto No. 12007 de fecha quince (15) de junio del año dos mil novecientos cuarenta y dos (1942) fue ordenada la inscripción de un asiento servidumbre de uso, sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 18, Manzana No. 435 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 205.87 metros cuadrados”* (predio sirviente); **2)** que, la servidumbre antes mencionada fue asentada en la parte frontal del Certificado de Títulos del inmueble de referencia. Sin embargo, respecto al inmueble identificado como: *“Solar No. 19, Manzana No. 435 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 233.26 metros cuadrados”*, pese haber sido consignada en la parte *in-fine* del Certificado de Títulos No. 42687, en calidad de predio dominante, no se hizo constar, dicho asiento registral, en el Registro Complementario del inmueble antes descrito; **3)** que por lo antes expuesto, sea acogida la presente acción recursiva y ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional la inscripción en el Registro Complementario del inmueble objeto del presente recurso, la servidumbre de uso otorgada mediante del Decreto No. 12007 antes descrito.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa el recurso de reconsideración, sometido a su escrutinio, en atención a que el asiento registral de Servidumbre, recae únicamente sobre el inmueble identificado como *“Solar No. 18, Manzana No. 435, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 205.87 metros cuadrados”*, por lo que, la calificación negativa otorgada bajo el expediente registral No. 0322022356744, fue dada conforme la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tiene a bien resaltar que, el señor **Mario Guerra Sánchez**, dominicano, mayor de edad, casado, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 19, Manzana No. 435 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 233.26 metros cuadrados”*, mediante Decreto No. 56-2791 de fecha trece (13) del mes de abril del año mil novecientos cincuenta y seis (1956), inscrito el día dieciocho (18) del mes de abril del año mil novecientos cincuenta y seis (1956) y el referido Decreto declara que *“la servidumbre que consta en el Decreto de*

Registro No. 12007 del 15 de junio del 1942, sobre el Solar 18, Man. 435, D.C. No. 1, del Distrito Nacional, no se ha extinguido por falta de uso y que en consecuencia el señor Mario Guerra Sánchez, puede realizar todas las obras necesarias para su uso y conservación” (sic); según se evidencia en el Libro No. 198, Folio No. 168, Volumen 0, Hoja No. 0244 (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es preciso destacar que, la servidumbre es la inscripción de un derecho real sobre un inmueble registrado, el cual quedará constituido como predio sirviente, con el objetivo de beneficiar otro denominado predio dominante. Es una carga impuesta sobre una heredad, para el uso y utilidad de una finca perteneciente a otro propietario y las superficies destinadas a la misma forman parte de las parcelas sirvientes².

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, si bien figura asentada la anotación de servidumbre en el Certificado de Títulos No. 45687 del inmueble identificado como: “*Solar No. 19, Manzana No. 435 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 233.26 metros cuadrados*”, lo cierto es que la misma no es un asiento registral de Servidumbre, debido a que el Decreto No. 12007 del 15 de junio del 1942, destina al inmueble identificado como: “*Solar No. 18, Manzana 435 con una extensión superficial de 205.87 metros cuadrados, del Distrito Catastral 01*” como **predio sirviente**, por consiguiente, el inmueble objeto de la presente acción recursiva se encuentra como beneficiario (**predio dominante**) de la servidumbre inscrita en este último inmueble.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo anteriormente planteado, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos estima pertinente aclarar que, en el caso de la especie, no procede la inscripción del asiento registral de Servidumbre sobre el identificado como: “*Solar No. 19, Manzana No. 435 del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 233.26 metros cuadrados*”, debido a que la servidumbre que se pretende inscribir sobre el inmueble que nos ocupa figura registrada en el inmueble identificado como: “*Solar No. 18, Manzana 435 con una extensión superficial de 205.87 metros cuadrados, del Distrito Catastral 01*”, de la cual se encuentra beneficiado.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta oportuno indicar que, en lo relativo a la publicidad de las servidumbres, la doctrina local ha establecido que: “*(...) la técnica registral para efectuar esta publicidad, es produciendo un asiento en el Registro Complementario del **predio sirviente**, donde debe establecerse el tipo de servidumbre y la descripción del **predio beneficiario de la misma***”³ (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que, el artículo 3 numeral 8 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento

² Aplicación combinada y armonizada de los artículos 637 del Código Civil Dominicano; 92 párrafo I, parte *in fine*, de la Resolución No. 2454-2018, de fecha 19 de julio del 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales; actuación registral No. 80, de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001 de fecha 31 de marzo del año 2021, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

³ CUELLO SHANLATTE, Robinson A., “Estudio del Derecho de Propiedad y de los Derechos Reales Inmobiliarios en la Legislación Dominicana”, Ira. edición, Editora UNIBE, 2010, R. D., pág. 162.

Administrativo, en lo que respecta al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa**, contempla que: “(...) la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada 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 de Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 637 del Código Civil Dominicano, 92 párrafo I de la Resolución No. 2454-2018, de fecha 19 de julio del 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, 74, 28 y 99 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo No. 3 numeral 8, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y, 10 literal “i”, 57, 58, 97, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 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, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por la sociedad comercial **Residencias 19 de marzo 158, S.R.L.**, en contra del Oficio No. OSU-00000157891, relativo al expediente registral No. 0322022377261, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

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/jaql