

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00003

FECHA
03-01-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2694

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), 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 catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Juana Bautista Boitel Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-2205494-8, empleada privada, domiciliada y residente en los Estados Unidos de América y accidentalmente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, en la calle República de Argentina No. 89, sector Arroyo Hondo, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Ana María Moreno**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0057583-6, con estudio profesional abierto en la calle Cayetano Rodríguez No. 159, edificio Doña Tete, 2do piso, Gazcue, Distrito Nacional, teléfono 809-703-0645; **Gustavo Adolfo Zuluaga Alam** y **Claudia Alexandra Zuluaga Alam**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-09446689-6 y 001-0946690-4, respectivamente, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a los **Licdos. Olivo A. Rodríguez Huertas** y **Flavia Berenise Brito**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0003588-0 y 001-07482010-0, con estudio profesional abierto en la calle Benito Monción No. 158, sector Gazcue, Distrito Nacional, oficina de abogados “Escobal Perez, Rodriguez & Asociados, S.R.L.”, teléfono No. 809-686-6373, correo electrónico: bbrito@espero.com.do.

En contra del oficio No. ORH-00000081082, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022506967.

VISTO: El expediente registral No. 0322022506967, inscrito en fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 11:35:00 a.m., contentivo de Cancelación de hipoteca y transferencia, en virtud de las siguientes documentaciones: **a)** acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil dos (2002), legalizadas las firmas por la Licda. Carmen Adonaida Deño Suero, notario público del Distrito Nacional; **b)** compulsas del acto autentico No. 09/2021, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Adolfo Sánchez, notario público para el Distrito Nacional, matrícula No. 3406; **c)** sentencia No. 00240/2017, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia; **d)** sentencia civil No. 026-03-2018-SS-SEN-00219, de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil dieciocho (2018), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 350, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Freddy Antonio Hernandez Gonzalez, Alguacil Ordinario de la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **José Ricardo Zuluaga Alam**, en su calidad de continuador jurídico de la finada **María Isabel Alam Julián**.

VISTO: El acto de alguacil No. 999-2022, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Joseph Chía Peralta, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **José Ricardo Zuluaga Alam**, en su calidad de continuador jurídico de la finada **María Isabel Alam Julián**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 204, Segunda Planta, del condominio Delta VIII, edificado dentro de la Parcela No. 116-B-2-A-REF, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 172.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100338235”*.

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 de rechazo No. ORH-00000081082, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022506967; concerniente a la solicitud de Cancelación de hipoteca y transferencia, en virtud de las siguientes documentaciones: **a)** acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil dos (2002), legalizadas las firmas por la Licda. Carmen Adonaida Deño Suero, notario público del Distrito Nacional; **b)** compulsas del acto autentico No. 09/2021, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el

Dr. Adolfo Sánchez, notario público para el Distrito Nacional, matrícula No. 3406; **c)** sentencia No. 00240/2017, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia; **d)** sentencia civil No. 026-03-2018-SSEN-00219, de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil dieciocho (2018), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; con relación al inmueble identificado como: **“Apartamento No. 204, Segunda Planta, del condominio Delta VIII, edificado dentro de la Parcela No. 116-B-2-A-REF, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 172.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100338235”**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece 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.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), es decir, fuera del plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, toda vez que el mismo venció el día diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).¹

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibles el presente recurso jerárquico por haber sido interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 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*).

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por haberse interpuesto extemporáneamente.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/daer