



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00019

FECHA
25-01-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0018

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha Veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), 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 cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Kenia Ramona Del Orbe Ayala**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1726828-4, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Licenciado José Manuel del Orbe Ayala**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1784309-4, con estudio profesional abierto en la Calle Restauración Núm. 259, sector San Antón, Zona Colonial, Distrito Nacional, Santo Domingo, Tel: 829-285-1328, correo electrónico: delorbe57@gmail.com.

En contra del asiento registral generado en el expediente Núm. 9082022778276, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 400581394770, con una extensión superficial de 164.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400112948”*, a saber: Núm. 331918372, contenido de **Litis Sobre Derechos Registrados**, en favor de **Fátima Santana Méndez**. Teniendo su origen en el documento No. 2015-015855 de fecha 25/feb/2015, oficio emitido por la Sala IV del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2206, folio Núm. 0011, en fecha 14 de agosto del año 2014 a las 10:03:00 a. m.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 004-2023, de fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Gustavo Adolfo Tapia Mendoza, Alguacil de Estrado, 2do Tribunal Col. C/P Jdo. 1ra Inst. D.N., mediante el cual la señora **Kenia Ramona Del Orbe Ayala**, notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Fátima Santana Méndez**, en calidad de beneficiaria del asiento registral de Litis Sobre Derechos Registrados y a la sociedad comercial **Inmobiliaria Neón, S.A.**, en calidad de antiguo titular del inmueble que nos ocupa.

VISTO: En el Manual de Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), el expediente registral No. 9082022402071, contenido de **Cancelación de Litis Sobre Derechos Registrados**, mediante Sentencia No. 0316-2017-S-00280, emitida por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, de fecha 29 de septiembre del año 2017, inscrito el 05 de julio del año 2022, a la 11:29:26 a. m.

VISTO: Los asientos registrales relativo a los inmuebles descritos como: “1) *Porción de terreno con una extensión superficial de 136,753.38 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 23-PRO-C-REF, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en la Provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100104015*; 2) *Parcela Núm. 400581394770, con una extensión superficial de 164.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400112948*”.

VISTO: 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 asiento registral emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, en ocasión de la ejecución del expediente Núm. 9082022778276, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 400581394770, con una extensión superficial de 164.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400112948*”, a saber: Núm. **331918372**, contentivo de **Litis Sobre Derechos Registrados**, en favor de **Fátima Santana Méndez**. Teniendo su origen en el documento No. 2015-015855 de fecha 25/feb/2015, oficio emitido por la Sala IV del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2206, folio Núm. 0011, en fecha 14 de agosto del año 2014 a las 10:03:00 a. m.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros 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 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, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el asiento registral Núm. **331918372** impugnado, fue emitido en fecha primero (1°) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022) e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificado a la señora **Fátima Santana Méndez**, en calidad de beneficiaria del asiento registral de Litis Sobre Derechos Registrados y a la sociedad comercial **Inmobiliaria Neón, S.A.**, en calidad de antiguo titular del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 004-2023, de fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023); sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción

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*).

recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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 de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, al momento de la ejecución del expediente No. 9082022778276, migró una Litis Sobre Derechos Registrados, que consta en el asiento No. 331918372, de la parcela 23-PRO-C-REF, Distrito Catastral No. 17, ubicada en la Provincia Santo Domingo, donde se hace la rebaja; **ii)** que, durante el proceso en el Tribunal, fue demostrado que la porción adquirida por la señora Kenia Ramona del Orbe Ayala, no guarda relación con la referida Litis Sobre Derechos Registrados; **iii)** que, en ese sentido, si el Tribunal acoge las conclusiones formuladas por el abogado apoderado, en las que se está solicitando la expedición de un Certificado de Título, libre de cargas y gravámenes, que amparen los derechos de propiedad de la señora Kenia Ramona del Orbe Ayala, por ende, al momento de la ejecución de la Sentencia, la Litis antes mencionada no debe ser migrada a la parcela resultante; **iv)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo a ejecutar la cancelación de Litis Sobre Derechos Registrados, que fue migrada al inmueble descrito en referencia..

CONSIDERANDO: Que, la rogación original, calificada de manera positiva por el Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la inscripción de deslinde y transferencia sobre los inmuebles de referencia, mediante la Sentencia No. 0312-2022-S-0067 de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año 2022, emitida por la Sala II del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, resultando el inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 400581394770, con una extensión superficial de 164.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400112948*”.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, luego de analizar y verificar los asientos registrales contenidos dentro del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 136,753.38 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 23-PRO-C-REF, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en la Provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100104015*”, pudo comprobar y constatar lo siguiente:

- i)** Que mediante el oficio No. URD-2015-015855, de fecha 25 de febrero del año 2015, emitido por la Sala IV del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, fue inscrito el asiento No. 331265857 contentivo de **Litis Sobre Derechos Registrados**, en favor de **Fátima Santana Méndez**, según se evidencia en el registro complementario, libro Núm. 0571, folio Núm. 034, en fecha 12 de marzo del año 2015, a las 03:10:38 p. m.;
- ii)** Que en virtud de Sentencia No. 0316-2017S-00280, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), inscrita el día cinco (05) del mes de julio del año dos veintidós (2022) a las 11:29:26 a.m., en el Manual de Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), bajo el expediente registral No. 9082022402071, la Sala IV del Tribunal de Jurisdicción Original rechaza la Litis Sobre Derechos Registrados presentada por la señora **Fátima Justa Santana Méndez** en contra de la **Inmobiliaria Neón S.A.** y la **Financiera Repeco C. por A.**, por consiguiente, remite la referida decisión al Registro de Títulos de Santo Domingo para fines de ejecución;
- iii)** Que el resultado de la ejecución del expediente registral antes mencionado, fueron cancelados los asientos registrales Nos. 331258547 y 331258546 contentivos de **Litis Sobre Derechos Registrados**, en favor de **Fátima Santana Méndez**, sobre los inmuebles identificados como: “1) *Porción de terreno con una extensión superficial de 58,062.07 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 23-PRO-C-REF, del Distrito Catastral*

No. 17, ubicado en la Provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000100059; 2) Porción de terreno con una extensión superficial de 38,528.00 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 23-PRO-G, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en la Provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400107374”;

- iv) Que el Registro de Títulos de Santo Domingo, en la ejecución del expediente antes mencionado, omite la cancelación de Litis Sobre Derechos Registrados, en favor de Fátima Santana Méndez sobre el inmueble descrito como: “Porción de terreno con una extensión superficial de 136,753.38 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 23-PRO-C-REF, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en la Provincia Santo Domingo, identificado con la Matrícula No. 0100104015”;
- v) Que en fecha seis (06) de septiembre del año 2022, a las 07:45:15 a.m. fue depositada la Sentencia No. 0312-2022-S-0067 de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año 2022, emitida por la Sala II del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, contentiva de deslinde y transferencia por venta; en relación al inmueble antes mencionado; contenida en el expediente registral Núm. 9082022778276.
- vi) Que la citada actuación registral en solicitud de deslinde y transferencia por venta, contenida en el expediente registral Núm. 9082022778276, fue calificada de manera positiva resultando el inmueble identificado como: “Parcela Núm. 400581394770, con una extensión superficial de 164.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400112948”, originando los siguientes asientos registrales:
 - a. 240384290. **Derecho de Propiedad** a favor de **Kenia Ramona Del Orbe Ayala**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1726828-4. El derecho tiene su origen en DESLINDE Y TRANSFERENCIA, según consta en el documento de fecha 24 de mayo 2022, SENTENCIA No. 03212-2022-S-0067 emitida por SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO NACIONAL. El derecho fue adquirido a **Inmobiliaria Neón, S.A.**
 - b. 331918372. **Litis Sobre Derechos Registrados**, en favor de **Fátima Santana Méndez**. Teniendo su origen en el documento No. 2015-015855 de fecha 25/feb/2015, oficio emitido por la Sala IV del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2206, folio Núm. 0011, en fecha 14 de agosto del año 2014 a las 10:03:00 a. m.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, y examinadas las consideraciones anteriores, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima pertinente hacer constar que, si bien, el asiento registral objeto de la presente acción recursiva figura inscrito sobre el inmueble descrito como: “Porción de terreno con una extensión superficial de 136,753.38 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 23-PRO-C-REF, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en la Provincia Santo Domingo, identificado con la Matrícula No. 0100104015”, lo cierto es que, mediante la Sentencia No. 0316-2017S-00280, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), inscrita en el Registro de Título de Santo Domingo en fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022) a las 11:29:26 a.m., bajo el expediente Núm. 9082022402071, fue ordenada su cancelación, en consecuencia, dicho asiento registral no debió ser migrado al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 400581394770, con una extensión superficial de 164.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400112948”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger el presente recurso jerárquico y, en consecuencia, revoca de manera parcial la calificación positiva otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 de Santo Domingo, 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”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 3, numeral 6, 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Kenia Ramona Del Orbe Ayala**, en contra del asiento registral Núm. **331918372**, contentivo de **Litis Sobre Derechos Registrados**, en favor de **Fátima Santana Méndez**, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082022778276; y, en consecuencia, revoca de manera parcial la calificación positiva otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, practicar la cancelación del asiento registral de **Litis Sobre Derechos Registrados**, en favor de **Fátima Santana Méndez**. El derecho tiene su origen en Sentencia No. 0316-2017-S-00280, de fecha 29 de septiembre del año 2017, emitida por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. Inscrito en fecha 05 de julio del año 2022, a la 11:29:26 a. m., bajo el expediente registral No. 9082022402071, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 400581394770, con una extensión superficial de 164.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400112948”*.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/jaql