

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00026

FECHA
21-02-2023

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0251

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de febrero 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 tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Víctor José Díaz Rúa** y **Balbina Guerra de Díaz**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 001-0201274-7 y 001-1287903-6, respectivamente, con su domicilio en la Av. Anacaona Núm. 47, edificio Caney, piso núm. 14, apartamento Núm. 13, sector Bella Vista, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representados por su los cuales tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Huascar Alejandro Mejía Saldaña**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédulas de identidad y electoral Núm. 012-0096209-8, con estudio profesional abierto en la oficina Mejía Saldaña & Asociados, S.R.L., ubicada en la Ave. Gustavo Mejía Ricart Núm. 54, Torre Solazar Business Center, Suite Núm. 15-C, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana, teléfonos 829-640-4457 y 809-688-1441, correo electrónico hmejia@mejiasaldana.com.do.

En contra del oficio núm. ORH-00000084672, relativo al expediente registral Núm. 0322023035161, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral núm. 0322023035161, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:57:15 p. m., contentivo de solicitud de caducidad de expediente registral, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a fin de que dicha oficina registral proceda a declarar la caducidad del expediente núm. 0322019301130, contentivo de inscripción de hipoteca judicial provisional; actuación que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio de rechazo núm. ORH-00000084672, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023); proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El expediente registral núm. 0322019301130, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), a las 09:37:24 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 22, manzana Núm. 2944, del distrito catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 845.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100189256*”, propiedad del señor **Víctor José Díaz Rúa**.

VISTO: El acto de alguacil núm. 90/2023 de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Elián José Martínez Genao, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a la **Procuraduría General de la República Dominicana**.

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 núm. ORH-00000084672, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322023035161, en virtud de la instancia de fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. **Huascar Alejandro Mejía Saldaña**, en relación al inmueble descrito como: “*Solar Núm. 22, manzana Núm. 2944, del distrito catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 845.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100189256*”, propiedad del señor **Víctor José Díaz Rúa**.

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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en segundo término, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: “*consideran publicitados (...); b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de febrero 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 Núm. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la **Procuraduría General de la República Dominicana**, en calidad de solicitantes del expediente registral Núm. 0322019301130, a través del citado acto de alguacil núm. 90/2023 de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023); sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 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 que rigen la materia.

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 del Distrito Nacional, mediante el expediente Núm. 0322023035161, procura que sea declarada la caducidad del expediente registral Núm. 0322019301130, mediante el cual se solicita la inscripción de una hipoteca judicial provisional sobre distintos inmuebles, entre estos, el inmueble identificado como: “*Solar núm. 22, manzana Núm. 2944, del distrito catastral núm. 01, con una extensión superficial de 845.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100189256*”, propiedad del señor **Víctor José Díaz Rúa**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio de rechazo Núm. ORH-00000084672, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), actuación que está siendo impugnada mediante el presente recurso jerárquico, y, **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** que, figura en proceso el expediente Núm. 0322019301130, contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional, sobre varios inmuebles, entre los que figura el inmueble descrito como: “*Solar núm. 22, manzana núm. 2944, del distrito catastral núm. 01, con una extensión superficial de 845.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100189256*”, propiedad del señor **Víctor José Díaz Rúa**; **b)** que, se depositó ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, una solicitud de caducidad de expediente registral, siendo calificada de manera negativa la referida solicitud mediante el oficio de rechazo núm. ORH-

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley Núm. 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 Núm. 2669-2009*).

00000084672, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023); **c**) que, el expediente registral núm. 0322019301130, consta como observado desde la fecha del 18 de septiembre del año 2019, por lo que la caducidad del mismo debió haber sido declarada de oficio, sin embargo, se procedió a depositar ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la solicitud de caducidad del expediente antes indicado, obteniendo un rechazo tanto en la solicitud mediante el oficio que se está recurriendo; y, **d**) que, las partes solicitan que se proceda con la caducidad del expediente núm. 0322019301130, y consecuentemente, sea radiada la anotación que generó el mismo sobre el inmueble antes descrito.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa mediante el oficio de rechazo núm. ORH-00000084672, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Se rechaza la presente solicitud de declaratoria de caducidad de expediente y levantamiento administrativo de hipoteca judicial provisional, en razón de que la Certificación de No Objeción dada mediante Oficio núm. 001449, de fecha 06 del mes de abril del año 2022, y Oficio núm. 003059, de fecha 15 del mes de julio del año 2022, emitida por el Ministerio Público, sólo versa sobre los inmuebles pertenecientes a los señores Víctor José Díaz Rúa y Balbina Guerra de Díaz, y la solicitud incoada mediante expediente núm. 0322019301130 involucra otros inmuebles también, y en virtud de que esta solicitud no está siendo requerida directamente por el Ministerio Público”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, al momento de la solicitud de caducidad del expediente registral Núm. 0322019301130, es decir, en fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), había transcurrido más de dos (02) años desde que fue emitido el oficio de corrección y/o subsanación del referido expediente, encontrándose ventajosamente vencido el plazo de los **quince (15) días** calendarios establecidos en el artículo 54 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, y con relación a la caducidad de las actuaciones registrales, el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos indica que: *“Si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido, se producirá la caducidad de pleno derecho de la actuación solicitada, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el término de **“pleno derecho”** indica que un determinado resultado jurídico se produce por disposición expresa de una norma legal, independientemente de la voluntad de los individuos, las partes interesadas o de la administración, y sin requerir el cumplimiento de formalidades previas.

CONSIDERANDO: Que, la interpretación realizada por el Registro de Títulos, respecto de la forma en que opera la caducidad de una actuación registral, violenta los principios de juridicidad y de debido proceso², puesto que se aparta de las normas de competencia y procedimiento vigentes en nuestro ordenamiento jurídico.

² Ver artículo 3, numerales 1 y 22, de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en la actualidad, a los fines de eliminar la practica registral divorciada de la correcta aplicación del citado artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, promueve de conformidad con las operaciones registrales a nivel nacional, planes de descongestión de los expedientes “*observados*”, sin embargo, dichos planes no invalidan o cierran la posibilidad de que una parte interesada solicite al Registro de Títulos la aplicación de la caducidad respecto de un caso en particular; máxime cuando la Administración ha incumplido con el mandato expreso contenido en el aludido artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden de ideas, la rogación original realizada por la hoy recurrente tiene su fundamento en el derecho subjetivo de orden administrativo, que le asiste, contenido en el artículo 4, numeral 30 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, que establece: “*Derecho a exigir el cumplimiento de las responsabilidades del personal al servicio de la Administración Pública y de los particulares que cumplan funciones administrativas*”.

CONSIDERANDO: Que, respecto a la calidad en materia registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución núm. DNRT-R-2020-00003, estableció que: “*...para justificar la calidad ante las Oficinas de Registro de Títulos, es necesario que la parte interesada y/o solicitante posea un derecho registrado, registrable o algún vínculo jurídico, en forma directa o indirecta, con el derecho real o inmueble registrado*”³.

CONSIDERANDO: Que habiéndose retenido la calidad registral que posee el señor **Víctor José Díaz Rúa**, en su condición de propietario del inmueble de referencia, y por aplicación combinada de las disposiciones legales antes citadas y al debido proceso administrativo, esta Dirección Nacional acoge en todas sus partes la rogación original; y en consecuencia, declara la caducidad de la actuación registral contenida en el expediente registral núm. 0322019301130, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

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 3, numerales 1 y 22, y 54 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 74, 75, 76 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 55, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 2669-2009*),

³ Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2020-00003.pdf

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 los señores **Víctor José Díaz Rúa** y **Balbina Guerra de Díaz**, en contra del oficio núm. ORH-00000084672, relativo al expediente registral No. 0322023035161, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a declarar la caducidad de la actuación registral contenida en el expediente Núm. 0322019301130, relativa a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional, en favor de la **Procuraduría General de la República Dominicana**, sobre el inmueble identificado como: *“Solar núm. 22, manzana núm. 2944, del distrito catastral núm. 01, con una extensión superficial de 845.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100189256”*.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/nbog