

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO

**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2023-00067**

FECHA

**03-05-2023**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2023-0798**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de mayo 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 abril del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Antonia Virginia Encarnación**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0277309-0, domiciliada y residente en la calle Principal, casa No. 13, del sector Río Visa, Villa Mella, del municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana; quien tiene como abogado constituida y apoderada especial a la **Lic. Garufallidys Gómez**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 033-0021925-4, abogada de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle José Ramón Luciano, esquina Duarte No. 28, del municipio Esperanza, provincia Valverde, República Dominicana; correo electrónico: [lc-garu@hotmail.com](mailto:lc-garu@hotmail.com).

En contra del oficio No. ORH-00000086305, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023087526.

VISTO: El expediente registral No. 0322023027949, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:13:30 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta y Cancelación de Hipoteca Convencional, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto de venta bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil (2000), suscrito por los señores **Enrique Peña** y **María Amparo Artiles**, en calidad de vendedores, y la señora **Antonia Virginia Encarnación**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Carlos José Espiritusanto Germán, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 850; y, **b)** acto de cancelación de hipoteca de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil trece (2013), suscrito por el señor **Carlos José Hernández Rosario**, en representación de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedora hipotecaria, legalizado por el Lic. Luis R. Olalla Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4232, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 403, cuarta planta, del condominio Marfil I, con una extensión superficial de 112.45 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 04, Manzana No. 341, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional*”; actuación que fue observada mediante el oficio OCO-0000000013329, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, requiriendo lo siguiente: “*ÚNICO: Se requiere la comparecencia del señor ENRIQUE PEÑA, para que comparezca de forma virtual por los canales establecidos en la página web de la Jurisdicción Inmobiliaria [www.ji.gob.do](http://www.ji.gob.do).*”

VISTO: El expediente registral No. 0322023087526, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:11:07 p.m., contentivo de acción en reconsideración, en contra del oficio OCO-0000000013329, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante instancia de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la **Lic. Garufallidys Gómez**, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 403, cuarta planta, del condominio Marfil I, con una extensión superficial de 112.45 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 04, Manzana No. 341, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional*”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 403, cuarta planta, del condominio Marfil I, con una extensión superficial de 112.45 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 04, Manzana No. 341, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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. ORH-00000086305, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023087526, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:11:07 p.m., contentivo de acción en reconsideración, en contra del oficio de subsanación No. OCO-0000000013329, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante instancia de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la **Lic. Garufallidys Gómez**, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 403, cuarta planta, del condominio Marfil I, con una extensión superficial de 112.45 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 04, Manzana No. 341, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional*”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha sido apoderada de un recurso jerárquico en contra del oficio No. ORH-00000086305, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, acto administrativo que declara inadmisibles la acción en reconsideración, intentada en contra del oficio de subsanación No. OCO-0000000013329, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por no encontrarse depositada la constancia de notificación a las partes involucradas.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, el acto administrativo hoy impugnado se trata de un pronunciamiento definitivo por parte de la oficina registral correspondiente, no menos cierto es que el acto primigenio atacado, es decir, el oficio de subsanación No. OCO-0000000013329, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), se trató de una solicitud de corrección/subsanación solicitada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante la cual se solicitó la comparecencia del titular registral, señor Enrique Peña, razón por la cual no puede

considerarse que la rogación original (Transferencia por Venta y Cancelación de Hipoteca Convencional) haya sido calificada de manera positiva o negativa por parte del Registro de Títulos del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, conforme se puede verificar en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), el expediente registral No. 0322023027949, aún al día de hoy permanece en estado de observación, por lo que, la decisión hoy recurrida no se considera un rechazo definitivo del expediente, por no haberse pronunciado el Registro de Títulos a la rogación original; por consiguiente, no está sujeto a ninguna acción recursiva, como lo establecen los artículos 54 y 152 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en vista de las circunstancias antes señaladas, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso; 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 el artículo y 78 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; y, 10 literal “i”, 54, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),  
RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

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