

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00073

FECHA

08-05-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-0834

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) 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 veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Jaime D. Gómez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2536576-2; domiciliado y residente en 23 Hudson Terrace, apartamento Núm. 1, Edgewater, New Jersey, Estados Unidos de América; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. Claudio González Díaz, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 054-0107012-2, con estudio profesional abierto en la Calle Club de Leones Núm. 3, esquina Carlos María Rojas, municipio de Moca, provincia Espaillat, teléfono No. (809) 358 7908; correo electrónico: tiempodeclaudio@gmail.com.

En contra del oficio No. O.R. 188182, relativo al expediente registral No. 3642308831, de fecha doce (12) del mes marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros.

VISTO: El expediente registral No. 3642304001, inscrito el seis (06) del mes febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:27:29 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Cleny Virginia Luna**, en calidad de vendedor, y **Jaime de Jesús Gómez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Patricio Antonio Nina Vásquez, notario público del municipio de Moca, en relación al inmueble descrito como: *“Apartamento No. 2-J-4, Cuarto Planta, del condominio Residencial Carlin Deluxe, edificado dentro del ámbito de la parcela No. 761, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 216.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santiago De Los Caballeros; identificado con la matrícula No. 0200049335”*, propiedad de **Jaime de Jesús Gómez** y **Cleny**

Virginia Gómez, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante No. O.R. 183093, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 3642308831, inscrito el catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:39:02 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en contra del citado oficio No. O.R. 183093, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 250/2023, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la ministerial Lic. Julio Pérez González, Alguacil de Estrado de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago; mediante el cual el señor **Jaime de Jesús Gómez**, le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Cleny Virginia Gómez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Apartamento No. 2-J-4, Cuarto Planta, del condominio **Residencial Carlin Deluxe**, edificado dentro del ámbito de la parcela No. 761, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 216.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santiago De Los Caballeros; identificado con la matrícula No. 0200049335*”.

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. O.R. 188182, relativo al expediente registral No. 3642308831, de fecha doce (12) del mes marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Cleny Virginia Luna**, en calidad de vendedor, y **Jaime de Jesús Gómez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Patricio Antonio Nina Vásquez, notario público del municipio de Moca, en relación al inmueble descrito como: “*Apartamento No. 2-J-4, Cuarto Planta, del condominio **Residencial Carlin Deluxe**, edificado dentro del ámbito de la parcela No. 761, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 216.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santiago De Los Caballeros; identificado con la matrícula No. 0200049335*”, propiedad de **Jaime de Jesús Gómez** y **Cleny Virginia Gómez**.

CONSIDERNADO: Que, en primer término, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), e

interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta importante señalar 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, a la señora **Cleny Virginia Gómez**, en calidad de titular registral, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 250/2023; sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que, se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, 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 que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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 de Santiago de los Caballeros, procura la inscripción de Transferencia por Venta, sobre el inmueble de referencia, en favor del señor **Jaime de Jesús Gómez**, en virtud de los documentos precedentemente citados; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por este Registro de Títulos, mediante oficio No O.R. 183093, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), fundamentándose en lo siguiente: “(...) *el inmueble objeto de la presente rogación forma parte de la comunidad legal de bienes de los Sres. Jaime de Jesús Gómez y Cleny Virginia Luna, por lo que, en ese sentido, las partes deben proceder con el debido proceso de Partición de Bienes ante el Tribunal Civil competente (...) (sic).*”, **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de reconsideración, la cual fue rechazada; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, los señores **Jaime de Jesús Gómez** y **Cleny Virginia Gómez** se divorciaron en los Estados Unidos, en virtud de la Sentencia definitiva de fecha 28 de agosto del año 2008, por lo que la comunidad matrimonial fue disuelta por efecto del divorcio, en ese sentido, en el caso de especie, nada se oponía a que uno de los copropietarios vendiera sus derecho al otro copropietario; **3)** que, el rechazo de la actuación registral, no tiene sustentación legal, en el sentido de que la partición es una potestad de los propietarios ejercerla o no, pudiendo disponer de la cosa

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, 159 y 161, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

independientemente de que se haya producido una partición, con la salvedad de que para intervenir válidamente el traspaso debe constar con la anuencia de todos los propietarios, y en este caso los únicos propietarios del inmueble en cuestión son los señores antes descritos; **4)** que, el acto de transferencia fue realizado cuando los señores **Jaime de Jesús Gómez y Cleny Virginia Gómez** se encontraban solteros; **5)** que, en virtud de lo anterior, sea revocada la decisión recurrida y se ordene al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros la inscripción de Transferencia por Venta, en favor del señor **Jaime de Jesús Gómez**.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado establece en su dispositivo lo siguiente: “**ÚNICO: RECHAZAR**, en cuanto a la forma el presente recurso de reconsideración, interpuesto en contra del oficio de rechazo de fecha 15 de febrero del 2023, emitido por este Registro de Títulos en el expediente número 3642304001, toda vez que no fue interpuesto en los plazos establecidos por ley (...) (SIC)”.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, estima pertinente indicar que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: “*consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es oportuno señalar que, el artículo 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone que: “**Los plazos contenidos en el presente reglamento se contarán en días calendario**, salvo especificación contraria de la Ley o el presente Reglamento”. (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, la acción de reconsideración debió ser declarada **inadmisible por extemporánea**, dado que el oficio No. O.R. 183093, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte interesada tomó conocimiento en fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), y incoó la solicitud de reconsideración en fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se colige que, para el caso de especie, han quedado cerradas las vías recursivas contra el acto administrativo Núm. O.R. 183093 de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), toda vez que la solicitud de reconsideración fue incoada fuera de los plazos procesales establecidos en la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y, por consiguiente, modifica de oficio la parte dispositiva del acto administrativo Núm. O.R. 188182, de fecha doce (12) del mes marzo del año dos mil veintitrés (2023),

concerniente a la calificación otorgada en el expediente Núm. 3642308831 contentivo de solicitud de reconsideración; 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 Santiago de los Caballeros 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, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 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 presente Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Jaime D. Gómez**, en contra del oficio O.R. 188182, relativo al expediente registral No. 3642308831, de fecha doce (12) del mes marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: **Modifica** de oficio la parte dispositiva del acto administrativo Núm. O.R. 188182, de fecha doce (12) del mes marzo del año dos mil veintitrés (2023), para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: “*Único: declara inadmisibile por extemporáneo la solicitud de reconsideración incoada contra el oficio de rechazo de fecha 15 de febrero del 2023, emitido por este Registro de Títulos en el expediente número 3642304001*”

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros 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