

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00078

FECHA
17-05-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0833

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) 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 **Basilio Ruiz Sosa**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1676203-0, y la señora **Estela María Brito Núñez**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1699293-4, casados entre sí, domiciliados y residentes en la calle Marrero Aristy, edificio Alfonso 1ro., apartamento No. 2-A, Ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. Edward de Jesús Molina Taveras**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1015505-8; **Dr. Ramón Antonio Taveras**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0794819-2; y, la **Lic. Josefina Guzmán Reyes**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1404519-8; con estudio profesional abierto en común la avenida Abraham Lincoln No. 166 esquina avenida José Contreras, Suite 102, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con el teléfono No. 809-224-1717, email: edwardomb11@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000088488, de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 9082023203544, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082023137355, inscrito el siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:13:51 a.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida, cancelación de hipoteca convencional y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de octubre del año mil novecientos noventa y nueve (1999), suscrito por los señores **Fausto R. Pantaleón Inoa** y **Aida A. Guerra Guerrero**, legalizado por el Lic. José Bienvenido Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional; **b)** acto bajo firma privada

de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), suscrito por la señora **Orfelina Viola**, en calidad de vendedora, y el señor **Basilio Ruiz Sosa**, en calidad de compradora, legalizado por la Dra. Biani Alt. Piñeiro López, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2925; y, c) Compulsa Notarial de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), respecto del Acto No. 11, Folio No. 13, de fecha primero (01) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por la Lic. Yvelisse Vizcaino Castro, notario público de los del número de Santo Domingo, con matrícula No. 7247; en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 3, Manzana No. 2629-C, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial 399.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo No. ORH-0000087155, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: VISTO: El expediente registral No. 9082023203544, cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:53:40 a.m., contentivo de solicitud de acción en reconsideración, en virtud de la instancia de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el **Dr. Edward de Jesús Molina Taveras**, por sí y por el **Dr. Ramón Antonio Taveras**, y la **Lic. Josefina Guzmán Reyes**, en contra oficio de rechazo No. ORH-0000087155, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; actuación que culminó con el oficio núm. ORH-0000088488, de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 1006/23, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Eladio Enmanuel Castillo Molina, alguacil ordinario del Séptimo Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional, contentivo de notificación de recurso jerárquico a la **Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedora hipotecaria.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: “*Solar No. 3, Manzana No. 2629-C, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial 399.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de la señora **Orfelina Viola**.

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-0000088488, de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 9082023203544, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la rogación contentiva de acción en reconsideración, para la revocación de la calificación dada al expediente registral No. 9082023137355, inscrito el siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:13:51 a.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida, cancelación de hipoteca convencional y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de octubre del año mil novecientos noventa y nueve (1999), suscrito por los señores **Fausto R. Pantaleón Inoa** y **Aida A. Guerra Guerrero**, legalizado por el Lic. José Bienvenido Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional; **b)** acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), suscrito por la señora **Orfelina Viola**, en calidad de vendedora, y el señor **Basilio Ruiz Sosa**, en calidad de

compradora, legalizado por la Dra. Biani Alt. Piñeiro López, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2925; y, c) Compulsa Notarial de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), respecto del Acto No. 11, Folio No. 13, de fecha primero (01) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por la Lic. Yvelisse Vizcaino Castro, notario público de los del número de Santo Domingo, con matrícula No. 7247; en relación al inmueble identificado como: “Solar No. 3, Manzana No. 2629-C, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial 399.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo No. ORH-00000087155, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar 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 del mismo en fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en la misma fecha, 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, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado a la **Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedora hipotecaria, en su calidad de titular de la acreencia hipotecaria inscrita sobre el inmueble de marras, a través del citado acto de alguacil No. 1006/23, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023); sin embargo, la referida acreedora 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 No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, a pesar de lo anteriormente establecido, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, a la señora **Orfelina Viola** en su calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibles el presente recurso jerárquico; 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 Higüey, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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*).

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*),

RESUELVE:

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/nbog