

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00084

FECHA
19-05-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0870

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) 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 veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), por la entidad **Centro Galaxia, S.R.L.**, RNC No. 1-01-00701-1 con domicilio social en la Ave. Núñez de Cáceres No. 156, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por el señor Cesar Ramón Gómez Rissi, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0146007-9; quien tiene como abogados constituidos a los señores **Wendy Marte**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0569010-1, **Jhonny E. Marte**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0569008-5, **Patricia Encarnación**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1790918-4, **Pamela C. Alfau**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-2060335-7, **Katiuska Muñoz**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 223-0081837-8, **Marcia Caminero**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-2325247-5, **Vielka Reynoso**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-0068611-7, **Yordana Cordero**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-2177753-1, **Miguel Marte**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0569009-3, **José Hernández**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1311814-5, con domicilio en la Ave. Abraham Lincoln No.1069, torre ejecutiva Sonora, Local No. 305, Ensanche Serrallés, ciudad Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: 809-563-1273, correo electrónico: info@wmlegalconsulting.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000088884, relativo al expediente registral No. 0322023177169, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322023177169, inscrito el día trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:01:34 p. m., contentivo de Cancelación de Oposición y emisión de Certificación de Estado Jurídico, mediante instancia de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023); actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000088884, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309490181593, con una extensión superficial de 1,095.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100249894”*.

VISTO: El acto de alguacil No. 857/2023, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la ministerial Paulina A. Morrobel Bautista, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la entidad **Centro Galaxia, S.R.L.**, notifica el presente recurso jerárquico a **Onelis Valdez de Camilo**, en calidad de beneficiario del asiento registral de Litis Sobre Derechos Registrados.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 1,110.60 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 110-REF-780-G, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100249893”**; **2) “Parcela No. 309490181593, con una extensión superficial de 1,095.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100249894”**.

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-00000088884, relativo al expediente registral No. 0322023177169, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023177169; concerniente a la solicitud de Cancelación de Oposición y emisión de Certificación de Estado Jurídico, mediante instancia de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023); actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000088884, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309490181593, con una extensión superficial de 1,095.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100249894”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo 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, establecido lo anterior, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023) e interpuso el

presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) del mes de abril 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, el presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Onelis Valdez de Camilo**, en calidad de beneficiario del asiento registral de Litis Sobre Derechos Registrados, a través del citado acto de alguacil No. 857/2023, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023); sin embargo, no han 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 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, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procura la solicitud de Cancelación de Oposición y emisión de Certificación de Estado Jurídico, en relación al inmueble de referencia; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el referido órgano registral, bajo el entendido de que el asiento registral contentivo de Litis sobre Derechos Registrados debe ser cancelado por el Tribunal Competente.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, sobre el inmueble de referencia pesa la inscripción en el Registro Complementario en el libro 1087, folio 187, de fecha tres (03) del mes de noviembre del año mil novecientos setenta y ocho (1978); **ii)** que, el artículo No. 2 de la Resolución No. 1419-2013, de fecha 16 de mayo del año 2013, de la Suprema Corte de Justicia, sobre Procedimiento Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, establece un plazo de sesenta (60) días para mantener regularizada la acción de oposición a transferencias; **iii)** que, la referida oposición no ha sido perseguida, y no existe renovación, por consiguiente la misma no tiene mérito debido a que han pasado cuarenta y cinco (45) años; **iv)** en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial de cancelación de Oposición y emisión de Certificación de Estado Jurídico.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención

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*).

a que “(...) la cancelación requerida no procede mediante instancia, toda vez que el asiento No. 010522417 de **LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS**, corresponde a una instrucción ejecutada en virtud del documento de fecha 03 de noviembre del 1978, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, en ese sentido dicha cancelación debe provenir del Tribunal Competente (...)” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de verificar los asientos registrales del inmueble identificado como: “**Porción de terreno con una extensión superficial de 1,110.60 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 110-REF-780-G, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100249893**”, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 12 de julio del año 1977, legalizado por el Dr. Manuel de Jesús Muñiz Feliz, notario público, la **Compañía de Jesús**, transfiere el inmueble antes mencionado en favor del señor **Oswaldo Vásquez Gómez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula personal No. 52158 serie 31, inscrito en fecha 03 de agosto del año 1976, conforme se verifica en el Libro No. 553, Folio 172, Hoja No. 071.
- b) Que, sobre los derechos de la **Compañía de Jesús** se encuentra inscrito el asiento registral contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados a favor de **Onelis Nelly Valdez de Camilo**, en virtud del documento de fecha 03 del mes de noviembre del año 1978, inscrita en fecha 03 del mes de noviembre del año 1978, según se observa en el Libro No. 553, Folio No. 172, Hoja No. 049.
- c) Que, mediante acta de asamblea, de fecha 15 de noviembre del año 1979, el señor **Oswaldo Vásquez Gómez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula personal No. 52158 serie 31, aporta en naturaleza la totalidad de sus derechos en favor de **Centro Galaxia, C. por A.**, inscrito en fecha 22 de febrero del año 1980, conforme Libro No. 3568, Folio No. 022, Hoja No. 013.
- d) Que, mediante la Sentencia No. 1878, de fecha 26 de mayo del año 2009, emitida por la V Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, inscrita en fecha 27 de diciembre del año 2011, se cancela por deslinde el inmueble antes citado, resultando el inmueble identificado como: “**Parcela No. 309490181593, con una extensión superficial de 1,095.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100249894**”, en el cual fueron inscrito los siguientes asientos registrales:
 - i. **010522416. Derecho de Propiedad** a favor de **Centro Galaxia, C. por A.**, El derecho tiene su origen en Deslinde, según consta Sentencia No. 1878, de fecha 26 de mayo del año 2009, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala V. Inscrito en el registro complementario, libro No. 1087, folio No. 184, en fecha 27 del mes de diciembre del año 2011 a las 11:29:00 a. m.
 - ii. **010522417. Litis Sobre Derechos Registrados**, en favor de **Onelis Nelly Valdez de Camilo**. Teniendo su origen en el documento de fecha 3/Nov/1978, instancia, emitida por el Tribunal Superior de Tierras. Inscrito en el registro complementario, libro No. 1087, folio No. 184, en fecha 03 de mes de noviembre del año 1978, a las 12:00:00 p. m.

- iii. **010522418. Derecho de Mejora**, consistente en: una nave de acero, techo de aluzin, a favor del Propietario de Este Inmueble. El derecho tiene su origen en Deslinde, según consta en el documento de fecha 26/May/2009, Sentencia No. 1878, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala V. Inscrito en el registro complementario, libro No. 1087, folio No. 184, en fecha 27 del mes de diciembre del año 2011 a las 11:29:00 a. m.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, y examinadas las consideraciones anteriores, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima pertinente destacar que, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Expedientes de Registro con la signatura: Caja No. 4925, Folder No. 35, consta digitalizada la documentación que origina el asiento registral No. 010522417 contentivo de Litis sobre Derechos Registrados antes mencionado, a saber: el acto de alguacil No. 421 de fecha tres (03) del mes de noviembre del año mil novecientos setenta y ocho (1978), instrumentado por el ministerial Sergio Vasquez Tavarez, Alguacil Ordinario de la 6ta Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia, encabezado por la instancia de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año mil novecientos setenta y ocho (1978), suscrita por Onelis Nelly Valdez de Camilo, contentiva de demanda en Litis sobre Derechos Registrados.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar que, para el caso de especie, se puede evidenciar que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional al indicar que: “*el asiento No. 010522417 de Litis Sobre Derechos Registrados, corresponde a una instrucción ejecutada en virtud del documento de fecha 03 de noviembre del 1978, emitida por el Tribunal Superior de Tierras*” (sic), lo cierto es que, el mismo se encuentra sustentado en el acto de alguacil No. 421 de fecha tres (03) del mes de noviembre del año mil novecientos setenta y ocho (1978) antes citado.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, de lo anterior se deriva que, dada la naturaleza del acto que sirvió de base para la inscripción del asiento No. 010522417, a saber: acto de alguacil No. 421 de fecha tres (03) del mes de noviembre del año mil novecientos setenta y ocho (1978), instrumentado por el ministerial Sergio Vasquez Tavarez, Alguacil Ordinario de la 6ta Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia; el referido asiento registral se corresponde a una Oposición en virtud de la Ley 1542, de fecha 11 de octubre del año 1947, de Registro de Tierras.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, es importante destacar que, el artículo 2 de la Resolución No. 1419-2013, de fecha 16 de mayo del año 2013, de la Suprema Corte de Justicia, sobre Procedimiento Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, dispone que: “*Cuando haya inmuebles afectados por oposiciones a transferencias con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, los interesados en mantenerlas deberán regularizarlas mediante la acción jurisdiccional correspondiente, la cual será incoada en un plazo único de 60 días, a partir de esta Resolución*”, y continua estableciendo que: “*Una vez vencido dicho plazo, los Registradores de Título de la República radiarán las oposiciones que no hayan sido seguidas del proceso de regularización a que se refiere esta resolución*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, es imperativo mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**Principio de eficacia:** *En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*”.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte interesada cumplió con todos los requisitos necesarios para proceder con la rogación original; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 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 74, 75, 76 y 77 y el Principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 97, 99, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); el artículo 2 de la Resolución No. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, la Resolución DNRT-DT-2021-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 3 numeral 6 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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 entidad **Centro Galaxia, S.R.L.**, en contra del oficio No. ORH-00000088884, relativo al expediente registral No. 0322023177169, de fecha veinte (20) del mes de abril 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, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:01:34 p. m., contentivo de Cancelación de Oposición interpuesta con la Ley 1542 y emisión de Certificación de Estado Jurídico, y, en consecuencia:

A. En relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **309490181593**, con una extensión superficial de **1,095.20** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100249894**”:

- i. Cancelar el asiento registra No. **010522417**. **Litis Sobre Derechos Registrados**, en favor de **Onelis Nelly Valdez de Camilo**. Teniendo su origen en instancia de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Licda. Pamela C. Alfau.
- ii. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
- iii. Emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico del inmueble.

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/jaql