



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00117

FECHA
27-07-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1402

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de julio 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 seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Ysabel Peña Sandobal**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1383405-5; debidamente representada por el agrimensor **Alfredo José Molina Batista**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2110022-1.

En contra del Oficio de rechazo No. O.R. 195851, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562302322.

VISTO: El expediente registral No. 2562301127, inscrito en fecha primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:09:13 a.m., contentivo de Deslinde Administrativo, mediante el oficio de aprobación No. 6642022106272, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Baní, a través del oficio No. O.R. 188675, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2562302322, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:35:28 a.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Baní, en contra del citado oficio No. O.R. 188675, a fin de que dicha oficina

registrar 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. 523/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la ministerial Francisca Altagracia Santos Sánchez, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia; mediante el cual la señora **Ysabel Peña Sandobal** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Ricardo Lara** y **Javier Ruiz**, en calidad de copropietarios de los inmuebles en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 228.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 20, Porción J, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000688788”;** **2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 276.45 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 20, Porción J, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 0500000395”.**

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 de rechazo No. 195851, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562302322; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación inicial contentiva de Deslinde Administrativo de los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 228.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 20, Porción J, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000688788”;** **2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 276.45 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 20, Porción J, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 0500000395”.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día seis (06) del mes de julio 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.

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 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

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, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Ricardo Lara** y **Javier Ruiz**, en calidad de copropietarios de los inmuebles de referencia, a través del citado acto de alguacil No. 523/2023, sin embargo, los mismos 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de Baní, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R. 188675, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), fundamentándose en el hecho de que la señora Ysabel Peña Sandobal de Ruiz adquirió dos porciones con esposos distintos y en la carta de conformidad depositada en el expediente solo figura el señor Ricardo Lara como cónyuge de la misma, no encontrándose la firma plasmada del señor Javier Ruiz, copropietario de una de las porciones; **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por la señora **Ysabel Peña**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada mediante oficio No. O.R. 195851, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023) 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 de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la señora **Ysabel Peña Sandobal** adquirió dos porciones de terreno, la primera estando casada con el señor Javier Ruiz y la segunda estando casada con el señor Ricardo Lara; **ii)** que, se pretende regularizar las porciones mediante el proceso técnico de deslinde, mas no disponer de ellas; **iii)** que, fue depositada la documentación del divorcio entre los señores Ysabel Peña Sandobal y Javier Ruiz a los fines de conocimiento, sin embargo, en ningún momento se solicitó la partición del inmueble, sino que, una vez culminado el proceso de Deslinde, se procederá por la vía correspondiente; **iv)** que, no se pretende la afectación del derecho de ninguna de las partes involucradas; y, **v)** que, en razón de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos la ejecución de la solicitud de Deslinde Administrativo de los inmuebles indicados.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Baní consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que en la carta de conformidad que reposa en el expediente no figura la firma del señor **Javier Ruiz**, en calidad de propietario junto a la señora **Ysabel Peña Sandobal de Ruiz** de uno de los inmuebles, objeto del presente deslinde.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, esta Dirección Nacional estima pertinente hacer constar que, conforme a nuestros originales:

- i. Los señores **Ysabel Peña de Ruiz y Javier Ruiz**, casados entre sí, adquirieron el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 228.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 20, Porción J, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000688788”*, mediante acto bajo firma privada de fecha 02 de febrero del año 2005, inscrito en fecha 06 de junio del 2006, publicitado bajo el Libro No. 0465 y Folio No. 155, Hoja No. 069 del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- ii. Los señores **Ricardo Lara e Ysabel Peña Sandoval de Lara**, casados entre sí, adquirieron el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 276.45 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 20, Porción J, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 0500000395”*, mediante acto bajo firma privada de fecha 15 de marzo del año 2007, inscrito en fecha 19 de septiembre del 2007, publicitado bajo el Libro No. 0159 y Folio No. 105, Hoja No. 100 del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, fueron iniciados los trabajos técnicos de Deslinde de dichas porciones de terrenos, los cuales fueron aprobados mediante el oficio No. 6642022106272, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, resultando los inmuebles identificados como: **1)** *“Parcela No. 305290576185, con una extensión superficial de 276.45 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*; **2)** *“Parcela No. 305290578226, con una extensión superficial de 146.80 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, el artículo 219 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*), establece lo siguiente: *“DESLINDE. El Deslinde es el proceso contradictorio de carácter administrativo mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas.”*

CONSIDERANDO: Que, asimismo, y en consonancia con la disposición legal transcrita anteriormente, es preciso esclarecer que, el proceso de Deslinde Administrativo procura únicamente ubicar, determinar e individualizar los derechos registrados amparados en Constancias Anotadas, es decir que, este no pretende la modificación de los sujetos ni la causa del derecho de propiedad, siendo así únicamente un proceso técnico, que permite que el inmueble pase de ser una porción de terreno sin ubicación específica, a una Parcela determinada, con plano individual, cuyos derechos se amparan en un Certificado de Títulos, y su publicidad solo implica la transformación del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, respecto al consentimiento del cónyuge, el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*) establece que: “*El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos*”.

CONSIDERANDO: Que, del artículo anterior se colige que, solo para los actos de disposición que afecten bienes de la comunidad, será necesario el consentimiento de ambos cónyuges, contrario a lo que ocurre en el expediente que nos ocupa, en el cual no figura aportado ningún acto que pretenda la disposición del inmueble; por lo que, ante el escenario que engloba el presente recurso, no se hacía necesario el consentimiento expreso del señor **Javier Ruíz**, para proceder con los referidos trabajos técnicos de deslinde.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, y respecto a los documentos requeridos para la actuación de Deslinde Administrativo, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido verificar que de conformidad con la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, constan aportados en el expediente todos los documentos necesarios para el conocimiento de la misma.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*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.*” (Énfasis es nuestro).

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 de Baní; 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 Baní, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 señora **Ysabel Peña Sandobal**, en contra del oficio No. O.R. 195851, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní; 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 de Baní, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:09:13 a.m., contentiva de Deslinde Administrativo, en virtud del oficio de aprobación No. 6642022106272, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y, en consecuencia, procediendo de la manera siguiente:

1. En relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 228.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 20, Porción J, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000688788”*:
 - 1.1 Cancelar por Deslinde el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor de los señores **Ysabel Peña de Ruiz** y **Javier Ruiz**, resultando el inmueble identificado como: *“Parcela No. 305290578226, con una extensión superficial de 146.80 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*.
2. En relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 276.45 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 20, Porción J, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 0500000395”*:
 - 2.1 Cancelar por Deslinde el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor de los señores **Ricardo Lara e Ysabel Peña Sandoval de Lara**; resultando el inmueble identificado como: *“Parcela No. 305290576185, con una extensión superficial de 276.45 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*.
3. En relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 305290578226, con una extensión superficial de 146.80 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*:
 - 3.1 Emitir el original del Certificado de Título, en favor de **Ysabel Peña de Ruiz** y **Javier Ruiz**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, casados entre sí, la primera portadora del Pasaporte No. 2704004799 y el segundo portador del documento de identidad nacional No. 502871597;
 - 3.2 Practicar el asiento registral contentivo de **Derecho de Propiedad** en el Registro Complementario del referido inmueble.

4. En relación al inmueble descrito como: “Parcela No. 305290576185, con una extensión superficial de 276.45 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”:

4.1 Emitir el original del Certificado de Título, en favor de **Ricardo Lara e Ysabel Peña Sandoval de Lara**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, casados entre sí, portadores de la Cédula de Identidad y Electoral No. 003-0026238-3 y 001-1383405-5, respectivamente;

4.2 Practicar el asiento registral contentivo de **Derecho de Propiedad** en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, 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/rmmp