

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00122

FECHA
02-08-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1249

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de agosto 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 quince (15) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Yolanda Ulloa Jiménez**, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la cédula de identidad y electoral No. 049-0067757-8, domiciliada y residente en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Ramón Francisco Núñez Marte**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 049-0034457-5, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle José Gabriel García No. 406, sector Ciudad Nueva, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. OSU-000000189371, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023245652.

VISTO: El expediente registral No. 0322023245652, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:42:47 a.m., contenido de solicitud de transferencia por compraventa, en virtud del documento de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), acto bajo firma privada legalizado por el Dr. César Israel Sánchez Beras, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4233, suscrito por los señores **Ismael José Gómez Mena** y **Francisca Altagracia Valdez de Gómez**, en calidad de vendedores, y la señora **Yolanda Ulloa Jiménez**, en calidad de compradora, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. A-2, edificio No. 36, Manzana L, del condominio Urbanización Los Jardines (Tercera Etapa), edificada sobre la Parcela No. 17-PROV, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100286618*”; actuación que fue observada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, requiriendo lo siguiente: “*Primero: El depósito de la copia de la cédula de identidad y electoral a color del señor Ismael José Gómez Mena (propietario); y, Segundo: La comparecencia de los señores Ismael José Gómez Mena y Francisca Altagracia Valdez de Gómez (vendedores), recordándoles que para ellos deberán concertar una cita a los fines de comparecer mediante medios digitales. Se les exhorta a las partes que posee un plazo no mayor a 15 días para proceder con lo solicitado, en su defecto se procederá a pronunciar de pleno derecho la caducidad del presente expediente*”.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. A-2, edificio No. 36, Manzana L, del condominio Urbanización Los Jardines (Tercera Etapa), edificada sobre la Parcela No. 17-PROV, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100286618*”.

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. OSU-000000189371, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023245652, contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, en virtud del documento de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), acto bajo firma privada legalizado por el Dr. César Israel Sánchez Beras, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4233, suscrito por los señores **Ismael José Gómez Mena** y **Francisca Altagracia Valdez de Gómez**, en calidad de vendedores, y la señora **Yolanda Ulloa Jiménez**, en calidad de compradora, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. A-2, edificio No. 36, Manzana L, del condominio **Urbanización Los Jardines (Tercera Etapa)**, edificada sobre la Parcela No. 17-PROV, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100286618”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo No. 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, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día quince (15) del mes de junio 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, esta Dirección Nacional ha sido apoderada de un recurso jerárquico en contra del Oficio No. OSU-000000189371, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023245652, acto administrativo de subsanación mediante el cual el Registro de Títulos del Distrito Nacional, requirió a la parte interesada lo siguiente: *“Primero: El depósito de la copia de la cédula de identidad y electoral a color del señor Ismael José Gómez Mena (propietario); y, Segundo: La comparecencia de los señores Ismael José Gómez Mena y Francisca Altagracia Valdez de Gómez (vendedores), recordándoles que para ellos deberán concertar una cita a los fines de comparecer mediante medios digitales. Se les exhorta a las partes que posee un plazo no mayor a 15 días para proceder con lo solicitado, en su defecto se procederá a pronunciar de pleno derecho la caducidad del presente expediente”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme se puede verificar en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), el expediente registral No. 0322023245652, aún al día de hoy permanece en estado de observación, por lo que, la decisión hoy recurrida no se considera un acto definitivo, 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, el artículo 54, Párrafo del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“El escrito motivado del Registrador de Títulos solicitando al interesado que subsane o corrija las irregularidades o defectos detectados, no se considerará un rechazo definitivo del expediente, y por tanto no está sujeto a recurso alguno, e interrumpe el plazo de que dispone el Registro para la ejecución del mismo”* (subrayado es nuestro).

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, el artículo 152 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: “*Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de los Registros de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación”.* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, queda evidenciado que el Oficio No. OSU-000000189371, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en ocasión de corregir o subsanar el expediente No. 0322023245652, no está sujeto a ninguna acción recursiva, ya que no se trata de una decisión definitiva, sino de un oficio de observación, en consecuencia, esta Dirección Nacional procederá a declarar su inadmisibilidad; tal como se hará constar 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 **inadmisible** 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