

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00158

FECHA
29-09-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1869

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Nicanol Zarzuela Puello**, dominicano, mayor de edad, agrimensor, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 074-0004518-8, con estudio abierto en la Prolongación Luperón, San Cristóbal, República Dominicana, teléfono No. 849-273-9606.

En contra del Oficio No. O.R.202766, de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982305085.

VISTO: El expediente registral No. 2982216192, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 09:20:51 a. m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6642022090325, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante el acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil catorce (2014), legalizadas las firmas por la Lcda. Miguelina Custodio Disla, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2903; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio No. O.R.201077, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2982305085, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:38:00 a. m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R.201077, 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. 4326/2023, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Charles Iván Jiménez Pérez, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz de San Cristóbal; mediante el cual el agrimensor **Nicanol Zarzuela Puello** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a **Salomón González Valerio**, en calidad de vendedor y titular registral y a **María Altagracia Hernández Santana**, en calidad de compradora, del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **42,035.16 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **1-REF-242**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800041981**”*.

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. O.R.202766, de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982305085; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde y Transferencia por Venta de una porción de terreno, en favor de la señora **María Altagracia Hernández Santana**, dentro del ámbito del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **42,035.16 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **1-REF-242**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800041981**”*, propiedad del señor **Salomón González Valerio**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día doce (12) del mes de septiembre 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*).

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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a **Salomón González Valerio**, en calidad de vendedor y titular registral y a **María Altagracia Hernández Santana**, en calidad de compradora, a través del citado acto de alguacil No. 4326/2023, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (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 San Cristóbal, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.201077, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023); **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por el señor **Nicanol Zarzuela Puello**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada mediante oficio No. O.R.202766, de fecha ocho (08) del mes de septiembre 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 presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante un Oficio de Subsanción emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, fue solicitado el depósito del duplicado de la Constancia Anotada perteneciente al señor **Salomón González Valerio**; **ii)** que, mediante instancia de fecha 18 de abril de 2023 la parte interesada solicitó una prórroga por imposibilidad de depositar dicho documento, por encontrarse anexa a un expediente en curso en el Tribunal de Tierras; **iii)** que, además, fue depositado en el expediente una certificación emitida por el Tribunal, mediante la cual se certifica que el referido duplicado de Constancia Anotada reposa en sus archivos; **iv)** que, el Registro de Títulos rechazó la rogación original, así como la solicitud de reconsideración por la misma motivación, imposibilidad de aportar la Constancia Anotada; **v)** que, a pesar de todas las diligencias realizadas, no ha podido adjuntarse el duplicado correspondiente, por encontrarse en un proceso judicial que no ha culminado; **vi)** que, en razón de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos la ejecución de la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta de la porción indicada, en favor de la señora **María Altagracia Hernández Santana**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de San Cristóbal consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que no se encuentra depositado el duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos registrados del señor **Salomón González Valerio**, situación que incumple los requisitos contenidos en la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional estima pertinente hacer constar que, ciertamente en el legajo de documentos depositados ante el Registro de Títulos, no se encuentra aportado el duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos registrados del señor **Salomón González Valerio**, sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, bajo el expediente registral No. 2982216192, fue depositada una Certificación emitida por la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, mediante la cual certifica y da fe que el Tribunal se encuentra apoderado de un proceso de Deslinde, marcado con el expediente Núm. 0297-22-00176, haciendo constar que en el mismo reposa: **1)** Original de la Constancia Anotada, a nombre del señor Salomón González Valerio, de la Parcela 1-REF-242, del Distrito Catastral No. 02, del municipio y provincia de San Cristóbal.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, bajo el mismo número de expediente registral, fue aportada una Autorización Notarial de Rebaja de fecha 20 de julio de 2023, por medio de la cual el señor **Salomón González Valerio** otorga formal y expresa autorización para que el Registro de Títulos correspondiente realice la rebaja por la cantidad de 163 metros cuadrados de sus derechos registrados en el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **42,035.16** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **1-REF-242**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800041981**”*, a favor de la señora **María Altagracia Hernández Santana**.

CONSIDERANDO: Que, la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0002, de Recepción y Entrega ante el Registro de Títulos, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, en el párrafo del artículo 8 establece: *“Si los documentos para una actuación registral se encuentran depositados en un expediente en proceso ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se requerirá a la parte interesada copia certificada conforme original”*.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto y, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, procede la inscripción del Deslinde y Transferencia por venta, toda vez que el duplicado de la Constancia Anotada se encuentra aportado en un expediente en curso ante el Tribunal de Tierras, conforme Certificación anteriormente descrita.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido verificar que constan depositados todos los documentos requeridos para proceder con el Deslinde y Transferencia por venta, conforme en la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001 y DNRT-DT-2021-0002, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitidas por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

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 San Cristóbal; 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 San Cristóbal, 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 el señor **Nicanol Zarzuela Puello**, en contra del oficio No. O.R.202766, de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; 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 San Cristóbal, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 09:20:51 a. m., contentiva de Deslinde y Transferencia por venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6642022090325, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante el acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil catorce (2014), legalizadas las firmas por la Lcda. Miguelina Custodio Disla, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2903, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 42,035.16 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1-REF-242, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800041981”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor del señor **Salomón González Valerio**;
- ii. Rebajar una superficie de **168.53** metros cuadrados, de los derechos correspondientes al señor **Salomón González Valerio** sobre el inmueble en cuestión y emitir el resto de la Constancia Anotada a su favor;
- iii. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 308307083467, con una extensión superficial de 168.53 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal”*, en favor de la señora **María Altagracia Hernández Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0118087-4;
- iv. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a cancelar el asiento registral contenido 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/rmmp