

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00199

FECHA
14-12-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2218

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de diciembre 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 directora nacional, **Leda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Ana Antonia García Alejo**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1003786-8, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lic. **Aldo Morales**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 402-2525971-8, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt No. 325, Plaza Madelta II, suite 307, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono No. (829)-383-9907, correo electrónico: smartlex.aldo@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000095839, relativo al expediente registral No. 9082023514930, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082023369299, inscrito el catorce (14) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:37:36 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, mediante documento de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Ana Ybelka Collado Infante, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3101, suscrito por el señor **Andrés Alcántara Alcántara**, en calidad de vendedor, y la señora **Ana Antonia García Alejo**, en calidad de compradora, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 401422569449, que tiene una extensión superficial de 272.41 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400047535”*, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. ORH-00000092327, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 9082023514930, inscrito el once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:24:04 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, contra del oficio No. ORH-00000092327, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 284/23, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Rafael Eduardo Méndez Saldaña, alguacil de Estrado del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Ana Antonia García Alejo**, le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Andrés Alcántara Alcántara**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Parcela No. 401422569449, que tiene una extensión superficial de 272.41 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400047535”*.

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-00000095839, relativo al expediente registral No. 9082023514930, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de la calificación negativa dada bajo el expediente registral No. 9082023369299, inscrito el catorce (14) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:37:36 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, mediante documento de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Ana Ybelka Collado Infante, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3101, suscrito por el señor **Andrés Alcántara Alcántara**, en calidad de vendedor, y la señora **Ana Antonia García Alejo**, en calidad de compradora, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 401422569449, que tiene una extensión superficial de 272.41 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400047535”*, propiedad del señor **Andrés Alcántara Alcántara**.

CONSIDERNADO: Que, en primer término, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo establecido 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, 159 y 161, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta importante señalar 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, al señor **Andrés Alcántara Alcántara**, en calidad de titular registral-vendedor, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del acto de alguacil No. 284/23, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Rafael Eduardo Méndez Saldaña, alguacil de Estrado del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; sin embargo, el mismo no ha 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 que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i**) que, la operación de transferencia inmobiliaria fue rechazada debido a una presunción de adulteración de la cédula de identidad y electoral del señor **Andrés Alcántara Alcántara**, sin embargo, este hecho no corresponde a la verdad debido a que lo que existe es una duplicidad en los sistemas de la Junta Central Electoral (JCE), respecto a los datos del titular registral del inmueble que nos ocupa; **ii**) que, han hecho las diligencias de lugar ante la Junta Central Electoral (JCE), a fin de subsanar la irregularidad presentada con el documento de identidad del señor **Andrés Alcántara Alcántara**; y, **iii**) que, sea revocada la decisión recurrida y se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo realizar la rogación inicial de transferencia por compraventa.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado establece en su dispositivo lo siguiente: “**ÚNICO: Se declara inadmisibles el Recurso de Reconsideración en contra del oficio de rechazo ORH-0000009232, emitido en fecha 26 de junio 2023, relativo al expediente 9082023369299, por haberse interpuesto extemporáneamente. Quedando cancelada la fecha de inscripción dada al presente expediente**” (*Sic*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, para el conocimiento de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que los actos administrativos se: “**consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión**”.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia, al momento de emitir el oficio No. ORH-00000095839, hoy objeto del presente recurso jerárquico; toda vez que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar el oficio impugnado fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), considerándose publicitado

en fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), fecha en la cual quedaron habilitados los recursos establecidos en la normativa que rige la materia; y cuyo plazo venció en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023). En efecto, y habiéndose interpuesto esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), se puede evidenciar que la misma excedió el plazo de los quince (15) días calendarios a partir de la publicidad del acto establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata².

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha comprobado que, la parte interesada interpuso por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo la acción en reconsideración del expediente registral No. 9082023369299, inscrito el once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:24:04 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, en un plazo mayor a lo establecido en la normativa que rige la presente materia.

CONSIDERANDO: Que, haciendo uso del derecho común, en este punto es importante señalar que, el artículo 47 de la Ley No. 834, que abroga y modifica ciertas disposiciones en materia de Procedimiento Civil, de fecha doce (12) del mes de julio del año mil novecientos setenta y ocho (1978), indica que: *“Los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio cuando tienen un carácter de orden público especialmente cuando resulten de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ser ejercidas las vías de recurso”*.

CONSIDERANDO: Que, bajo la consideración anterior, tenemos a bien indicar que, el medio de inadmisión que se plantea en el presente recurso es relativo a la extemporaneidad de la acción en reconsideración ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, toda vez que, fue iniciada una vez vencido el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia, considerándose la decisión administrativa conforme el ordenamiento jurídico dominicano.

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo a lo antes establecido y dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar la acción recursiva de que se trata, y, en consecuencia; confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, 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 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 47 de la Ley No. 834; 10 literal “i”, 29, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

RESUELVE:

² Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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*).

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, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Ana Antonia García Alejo**, en contra del oficio No. ORH-00000095839, relativo al expediente registral No. 9082023514930, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo y, en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Santo Domingo; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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/nbog