



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00200

FECHA
14-12-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2257

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, **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 veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Estanislá Evangelista Holguín, Raúl Yavet Suárez Evangelista y Rafael Pantaleón Suárez Evangelista**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, solteros, portadores de la cédula de identidad y electoral No. 047-0008711-9, 047-0168239-7 y 047-0099642-6, domiciliados en la calle Basilio Gil del sector de San Antonio, No. 20, en la ciudad de La Vega, República Dominicana; quienes tienen como abogado constituido y apoderado al **Lic. Miguel Ángel Tavarez Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 047-0137500-0, teléfono No. 809-573-1789, correo electrónico tavarez.miguel@gmail.com, con estudio profesional abierto en la calle Los Mora, en el sector de Arenoso, Km 1 ½ de la Av. Pedro A. Rivera, segundo nivel del edificio EMTAPECA, de la ciudad de Concepción de la Vega, provincia La Vega, República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. O.R.204747, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642331711.

VISTO: El expediente registral No. 3642325054, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:35:00 p.m., contentivo de solicitud de nulidad de ejecución de sentencia, en virtud de la instancia de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instancia de solicitud suscrita por **Lic. Miguel Ángel Tavarez Peralta**; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1818-A, del Distrito Catastral No. 11, con extensión superficial de 6,566.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 0200057679”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio No. O.R.199423, de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 3642331711, inscrito en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:48:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en contra del citado Oficio No. O.R.199423, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 339/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial **Alfredo Ant. Valdez Núñez**, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega; mediante el cual los señores **Raúl Yavet Suárez Evangelista, Ángela Awilda Suárez Evangelista, Rafael Pantaleón Suárez Evangelista y Calicarlo Suárez Evangelista**, notifican la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Héctor B. del Espíritu Santo Luis Paulino**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1818-A, del Distrito Catastral No. 11, con extensión superficial de 6,566.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 0200057679”*.

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. O.R.204747, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642331711; concerniente a la solicitud de reconsideración de nulidad de ejecución de sentencia; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1818-A, del Distrito Catastral No. 11, con extensión superficial de 6,566.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 0200057679”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintisiete (27) del mes de octubre 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, 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Héctor B. del Espíritu Santo Luis Paulino**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 339/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), 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 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 Santiago de los Caballeros, rechazó la rogación original a través del oficio de rechazo No. O.R.199423, de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023); b) Que, la parte interesada interpuso solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada por el citado órgano, mediante oficio No. O.R.204747, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023); c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

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, bajo el expediente original se solicitó la nulidad de ejecución de la sentencia No. 201900179, de fecha 14 de noviembre del 2019, emitida por la primera sala del Tribunal Superior de Tierra del Departamento Norte, contentiva de Litis Sobre Derechos Registrados, sobre el inmueble de referencia; **ii)** que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, no le dio el verdadero sentido y alcance a la frase anulación de ejecución sentencia, toda vez que la misma alegó que la solicitud pretendía la anulación de la referida decisión, no así, revocar los asientos registrales asentados por efecto de la misma; **iii)** que se omitió estatuir sobre la solicitud realizada por los recurrentes, ya que, el oficio de rechazo se refiere a una supuesta solicitud de anular ejecución de la sentencia No.201900179, siendo importante destacar que en ninguna parte de su decisión se refiere a lo solicitado; **iv)** que, el Registro de Títulos incurrió en una violación de derecho que tiene toda persona de que para solución de su caso la decisión sea motivada y se aplique al debido proceso, aun tratándose de una decisión administrativa; **v)** que, en tal sentido, sea revocada la decisión emitida por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros y se ordene anular la ejecución de la sentencia No. 201900179, de fecha 14 de noviembre del 2019, emitida por la primera sala del Tribunal Superior de Tierra del Departamento Norte.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado establece en su dispositivo lo siguiente: “PRIMERO: Se ACOGE en cuanto a la forma la presente solicitud de reconsideración, por haberse interpuesto dentro de los plazos correspondientes y cumplido con los requisitos previstos en la ley inmobiliaria. SEGUNDO: En cuanto al fondo, se RECHAZA la solicitud de reconsideración, toda vez que mantiene su calificación negativa a la solicitud inscrita bajo el expediente No. 3642325054.” ... (SIC)

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, 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, contrario a lo establecido por el Registro de Santiago de los Caballeros, esta dirección nacional, estima pertinente esclarecer que, la acción de reconsideración debió ser declarada **inadmisible por extemporánea**, toda vez que, el asiento registral contentivo de: *“No. 336091319. Derecho de Propiedad, en favor de Héctor Bienvenido del Espíritu Santo Luis Paulino, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.047-0008831-5, soltero. El derecho fue adquirido a*

Rafael Pantaleón Suárez Fernández, mayor de edad. El derecho tiene su origen en **Transferencia**, según consta en el documento No. 201900179, de fecha 14 de noviembre del año 2019, Sentencia emitida por la Sala I del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros, corregida por la Resolución No. 202000072, de fecha 01 de septiembre del 2020, emitida por el mismo Tribunal, inscrito en fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a las 10:26:00 a.m.”, fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año 2023”, considerándose publicitado a los 30 días de su emisión, es decir, en fecha diecisiete (17) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), y a partir de esta fecha comenzó a correr el plazo de los 15 días calendarios para la interposición de la reconsideración, el cual venció el día primero (1ro.) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, es preciso destacar que el artículo 47 de la Ley No. 834-78, que modifica el Código de Procedimiento Civil dominicano, señala 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, en atención a las disposiciones legales antes descritas, el Registro de Títulos, en la calificación de la acción en reconsideración, le corresponde analizar la admisibilidad de la solicitud presentada, y declararla de oficio, en los casos que no cumplan con los plazos establecidos por la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, en el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la solicitud de reconsideración interpuesta ante el Registro de Títulos de Santiago, excedió el plazo establecido en la normativa que rige la materia, bajo el entendido de que, el asiento registral fue asentado en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), considerándose publicitado en fecha diecisiete (17) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), interponiéndose la acción en reconsideración en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los preceptos legales que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Publicidad**, el cual establece que: *la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, toda vez que, el recurso de reconsideración fue interpuesto de forma extemporánea, y, en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; 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 Santiago de los Caballeros 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; 10 literal “i”, 29, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), 47 de la Ley 834-78, modifica el Código Civil Dominicano.

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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto los señores **Estanislav Evangelista Holguín, Raúl Yavet Suárez Evangelista y Rafael Pantaleón Suárez Evangelista**, en contra del oficio No. O.R.204747, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642331711; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, 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/yga