

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00172

FECHA
29-11-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2511

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los a los veintinueve (29) días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), interpuesto por **Ángel Jiménez Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 223-0018829-3, quien tiene como abogado y apoderado especial al Lic. Alexander Jiménez Medina, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 076-0016699-0, con estudio profesional abierto la oficina de abogados "LEG ALEX" Abogados Consultores, ubicada en la Av. John F. Kenndy, esquina Siervas de María, Suite Núm. A-205, Segundo Nivel, Ensanche Naco, Santo Domingo Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: (829)-850-7090. Correo electrónico: legalexconsultores@gmail.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000115683, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024574619.

VISTO: El expediente registral No. 9082024574619, inscrito en fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:37:38 a. m., contenido de solicitud de Canje Registral en virtud del os documentos: a) acto bajo firma privada de fecha 08 de julio del año 2024, suscrito por los señores Ángel Jimenez Rodriguez y Andrés Casimiro Susana Luna, legalizadas las firmas por el Licdo. Alberto Solano Montaña, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 6712; en relación a los inmuebles identificados como: **1.** "Porción de terreno con una extensión superficial de **511.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 210-A, del Distrito Catastral Núm. 32, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 3000217870**"; **2.** " Parcela Núm. **204-A-1-REF-155-**

SUB-18, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 511.31 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400067255” ; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No.799/2024, de fecha cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Miguel Ángel de Jesús, Alguacil de Estrado de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Provincia de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Ángel Jiménez Rodríguez**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Andrés C. Susana**, en calidad de titular registral de uno de los inmuebles en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **11.** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 511.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 210-A, del Distrito Catastral Núm. 32, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 3000217870”*; **2.** *“ Parcela Núm. 204-A-1-REF-155-SUB-18, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 511.31 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400067255”*

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 Núm. ORH-00000115683, de tres (03) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024574619; concerniente a la solicitud de Canje Registral, sobre los inmuebles identificados como: **1.** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 511.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 210-A, del Distrito Catastral Núm. 32, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 3000217870”*; **2.** *“ Parcela Núm. 204-A-1-REF-155-SUB-18, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 511.31 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400067255”*.

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 de tres (03) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el

día veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, 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, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) el **Andrés Susana y Carmen Luna**, en calidad de titulares registrales del inmueble Parcela Núm. **204-A-1-REF-155-SUB-18**, del Distrito Catastral Núm. **32**; ii) **Ángel Jiménez Rodríguez**, en calidad de titular registral de una porción de terreno de 511.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **210-A**, del Distrito Catastral Núm. **32** y la recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Andrés Susana**, en calidad de titular registral del inmueble precitado, mediante el acto de alguacil Núm. 799/2024, de fecha cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Miguel Ángel de Jesús, Alguacil de Estrado de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Provincia de Santo Domingo, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha seis (06) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte 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 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, *“los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento”*, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la

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, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 08 de julio del año 2024, se sometió el canje registral entre los señores Ángel Jiménez Rodríguez y Andrés Casimiro Susana Luna; **ii)** que, el canje versa sobre una porción de terreno de 511.50 mtrs2 dentro del ámbito de la Parcela Núm. 210-A, del DC 32, registrada a favor de Ángel Jiménez Rodríguez, por el certificado de títulos que ampara la Parcela Núm. 204-A-1-REF-155-SUB-18, del DC 32, con una extensión de 511.31 mtrs2, registrado a favor de los señores Andrés Susana y Carmen Luna; **iii)** que, la solicitud de canje fue rechazada alegando el Registro de Títulos de Santo Domingo que el derecho del señor Ángel Jimenez Rodriguez, se sustenta en una determinación de herederos y transferencia; que no fue aportada la documentación que avale la determinación de herederos de la fenecida Carmen Susana en su calidad de cotitular registral de la Parcela Núm. 204-A-1-REF-155-SUB-18, del DC 32, y en el documento base no figura el consentimiento del señor Andrés Susana, el cual figura en los originales como casado, por lo que le solicitó a la parte interesada hace valer sus pretensiones ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente dada la imposibilidad del Registro de aplicar correctamente el principio de especialidad y legitimidad; **iv)** que, la función calificadora no valoró el tracto sucesivo de los inmuebles involucrados en el canje registral y son improcedentes sus motivaciones dado que la señora Carmen Luna vendió todos sus derechos al señor Ángel Jiménez Rodríguez, en virtud de Resolución contentiva de determinación de herederos y transferencia de fecha 30 de junio del año 2016, además de que el señor Andrés Susana había vendido todos sus derechos a la señora Carmen Luna en virtud del contrato de fecha 10 de abril del año 1979; **vii)** que, en virtud de las razones expuestas, se acoja en cuanto a la forma y el fondo el presente recurso jerárquico, y en consecuencia que se revoque la calificación y se ordene el Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral contentiva de canje registral

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió a rechazar la rogación original en atención a “(*...*) *la imposibilidad de proceder de manera administrativa con la actuación registral, por las incidencias mencionadas en el cuerpo de este oficio, debiendo hacer valer sus pretensiones ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 30 de abril del año 1974, los señores **Andrés Susaña y Carmen Luna**, adquieren de **Riviera del Caribe, C. por A.**, una porción de terreno de **511.50** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **210-A**, del Distrito Catastral Núm. **32**, asentado en el libro Núm. 479, Folio 53, Hojas Núm. 143/144 y tal como es posible verificar en el tracto del inmueble el señor **Andrés Susaña** vende sus derechos sobre la referida porción a la señora Carmen Luna, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 10 de abril del año 1979, quedando la misma como única propietaria de la porción, asentado en el Libro Núm. 592, Folio Núm. 153, Hoja Núm. 125.

- b) Que, posteriormente la porción de terreno fue transferida en favor del señor **Ángel Jiménez Rodríguez**, en virtud de Resolución Núm. 20163425, de fecha 30 de junio del año 2016, emitida por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, ejecutada bajo el expediente Núm. 9081623172, inscrita el día 22 de julio del año 2016, a las 09:11 a.m. y asentado en el Libro Núm. 0836, Folio Núm. 099, Hoja Núm. 104, decisión mediante la cual ordena al Registro de Títulos a ejecutar los actos de fecha de fecha 04 de abril del año 2014, mediante los cuales los señores Carmen Luna y Dennis Marrero (cónyuge), venden la porción de terreno que nos ocupa.
- c) Que, el inmueble con el cual se pretende realizar el canje registral es el identificado como Parcela Núm. **204-A-1-REF-155-SUB-18**, del Distrito Catastral Núm. **32**, el cual tiene su origen en Deslinde, Replanteo, Modificación de linderos, Refundición y Subdivisión, en virtud de la Resolución de fecha 02 de abril del año 1982, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, bajo la cual se aprueba el deslinde de la porción de terreno de **511.50** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **210-A**, del Distrito Catastral Núm. **32**, asentada en el libro Núm. 2345, folio Núm. 0013.
- d) Que, en la precitada Resolución se ordena el registro de la Parcela Núm. **204-A-1-REF-155-SUB-18**, del Distrito Catastral Núm. **32**, en favor de Andrés Susana y Carmen Luna, pero de igual forma se autoriza al Registro de Títulos, que, en caso de que los propietarios de los inmuebles mencionados hayan transferido los derechos, expedir los certificados de Títulos teniendo en cuenta las operaciones realizadas sobre los mismos.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la relación de hechos antes expuesta se ha verificado que el motivo de la solicitud de canje registral fue realizado en razón de que al momento de efectuar el deslinde de la porción de terreno **511.50** metros cuadrados, dentro de la Parcela **210-A**, del Distrito Catastral Núm. **32**, se verificó que la porción ya se encontraba deslindada y que actualmente corresponde a la Parcela Núm. **204-A-1-REF-155-SUB-18**, del Distrito Catastral Núm. **32**.

CONSIDERANDO: Que, es posible verificar, que el señor **Ángel Jiménez Rodríguez**, consta como titular registral de los derechos de la porción de terreno que nos ocupa, la cual fue adquirida a la señora **Carmen Luna**, quién era la única propietaria de la porción al momento de la transferencia, ya que tal como ha sido expuesto, la señora había adquirido los derechos del señor **Andrés Susana** sobre la porción.

CONSIDERANDO: Que, debe señalarse que, el Registro de Títulos basó su rechazo del expediente Núm. 9082024574619, en el hecho de que la señora falleció en fecha 14 de octubre del 2019, y no consta aportada la documentación que avale la determinación de herederos de la fenecida en calidad de titular registral del inmueble identificado como: Parcela **204-A-1-REF-155-SUB-18**, del Distrito Catastral Núm. **32**, además de que, en el acto de canje registral, documento base de la rogación, no figura el consentimiento de la cónyuge del señor Andrés Susana, también en calidad de titular registral de dicho inmueble.

CONSIDERANDO: Que, tras analizar las causas que originaron el rechazo del expediente de referencia, se pudo valorar que, entre los requisitos del canje registral consta como documento base un acto suscrito

por los propietarios de la porción de parcela y de la parcela, autorizando el canje. Al respecto, el acto de canje registral solo figura suscrito por uno de los copropietarios de la parcela amparada en un certificado de título y no por la otra copropietaria de ese inmueble.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, al realizar las investigaciones pertinentes en los sistemas de gestión de los Registros de Títulos, se ha comprobado que, en la decisión de fecha 02 de abril del año 1982, que ordena el deslinde de la porción de parcela del inmueble 210-A, Distrito Catastral 32 y el registro de la parcela identificada como 204-A-1-REF-155-SUB-18 del Distrito Catastral 18 a favor de **Andrés Susaña y Carmen Luna**, se autorizaba al órgano registral a expedir los Certificados de Títulos, tomando en cuenta las transferencias realizadas por los propietarios.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, partiendo del hecho de que ya se habían transferido los derechos sobre la porción de **511.50** metros cuadrados, dentro de la Parcela **210-A**, del Distrito Catastral Núm. **32**, a favor del señor **Ángel Jiménez Rodríguez**, lo correcto es haber consignado al indicado señor, como titular registral del inmueble individualizado, toda vez que conforme lo ordenado por la citada resolución en relación al inmueble Parcela Núm. 204-A-1-REF-155-SUB-18 del Distrito Catastral Núm. 32, se puede acreditar en los asientos registral que los señores **Andrés Susaña y Carmen Luna**, vendieron su derecho de propiedad sobre dicha porción de parcela.

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado *exista* y que *pertenezca* a su titular (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, 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, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, y al haber sido validado que en el tracto sucesivo es posible verificar el asiento de derecho de propiedad en favor del señor **Ángel Jiménez Rodríguez**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca 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; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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, interpuesto por el señor **Ángel Jiménez Rodríguez**, en contra del oficio Núm. ORH-00000115683, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024574619; 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 Santo Domingo, realizar las siguientes actuaciones respecto a los inmuebles identificados como: **1.** “*Porción de terreno con una extensión superficial de 511.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 210-A, del Distrito Catastral Núm. 32, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 3000217870*”; **2.** “*Parcela Núm. 204-A-1-REF-155-SUB-18, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 511.31 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400067255*” y, en consecuencia:

Porción de terreno con una extensión superficial de 511.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 210-A, del Distrito Catastral Núm. 32, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 3000217870

- i.** Autorizar de oficio la reconstrucción del asiento registral de cierre y cancelación por Deslinde, Replanteo, Modificación de linderos, Refundición y Subdivisión, en virtud de la Resolución de fecha 02 de abril del año 1982, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en fecha 14 de abril del año 1982, a las 10:15:00 a.m. y, por consiguiente, cancelar el original de la constancia anotada correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de **Ángel Jiménez Rodríguez**;

Parcela Núm. 204-A-1-REF-155-SUB-18, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 511.31 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400067255:

- ii. Emitir el original Certificado de Título a favor de **Carmen Luna**, adquirido por transferencia de **Andrés Susaña** en virtud de acto bajo firma privada de fecha 10 de abril del año 1979, inscrita en fecha 01 del mes de julio del año 1980.

- iii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Ángel Jiménez Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 223-0018829-3. El derecho fue adquirido a **Carmen Luna**. El derecho tiene su origen en **Determinación de Herederos y Transferencia**, en virtud de la Resolución Núm. 20163425, de fecha 30 de junio del año 2016, emitida por la VI Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional

- iv. Practicar los asientos registrales en el registro complementario de los referidos inmuebles, en relación con las actuaciones antes descritas.

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

SEXTO: 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/pts