

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00183

FECHA
27-12-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2552

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre 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 primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por **Denny Samuel Cruceta Reyes** (agrimensor), de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral Núm. 049-077673-5, domiciliado con estudio profesional abierto en la calle Unión, Núm. 3, sector Santa Rosa, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, Teléfono: (829)-901-9856 y /(809)-446-9856. Correo electrónico: agmcruceta@gmail.com.

En contra del Oficio Núm. O.R.241293, de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral No. 5202410205.

VISTO: El expediente registral Núm. 5202006337, inscrito en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), a las 09:31:29 a. m., contenido de solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta, presentada ante el Registro de Títulos de Cotuí, en virtud de los documentos: **a)** oficio de aprobación Núm. 6612019073154, de fecha siete (07) de marzo del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; **b)** acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil quince (2015), suscrito entre **Banco de Ahorro y Crédito Bancotuí, S.A.**, en calidad de vendedora y **Miguel Andrés Núñez Tineo y Gladis María Núñez Tineo**, en calidad de compradores, legalizado por el Dr. Amado Rafael Rondón, notario público de los del número del municipio de Cotuí, con matrícula Núm. 4872; **c)** acto bajo firma privada de fecha tres (03) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre **Miguel Andrés Núñez Tineo y Gladys María Núñez Tineo**, en calidad de vendedores y **Leónidas Rojas Cleto**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Rafael de Jesús Ferreira Peguero, notario público de los del número del municipio de Cotuí, con matrícula Núm. 4857; **d)** acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) de junio del año dos mil diecinueve

(2019), suscrito entre **Miguel Ángel Adames Álvarez**, en calidad de vendedor y **Leónidas Rojas Cleto**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Rafael de Jesús Ferreira Peguero, notario público de los del número del municipio de Cotuí, con matrícula Núm. 4857; con relación al inmueble identificado como: **1. “Porción de terreno con una extensión superficial de 285.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, ubicada en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”;** **2. “Porción de terreno con una extensión superficial de 147.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, ubicada en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”** ; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.236808 de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 5202410205, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 4:31:22 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Cotuí, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1. “Porción de terreno con una extensión superficial de 285.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, ubicada en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”;** **2. “Porción de terreno con una extensión superficial de 147.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, ubicada en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”**

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. O.R.241293, de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral No. 5202410205, concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud instancia de fecha veintinueve (29) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por Denny Samuel Cruceta Reyes, los inmuebles identificados como: **1. “Porción de terreno con una extensión superficial de 285.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, ubicada en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”;** **2. “Porción de terreno con una extensión superficial de 61.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, ubicada en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”.**

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: “*Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil*

competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión” (Subrayado y resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (01) del mes de noviembre 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, conforme el Reglamento General de Registro de Títulos, cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez del recurso está condicionada a su notificación mediante acto de alguacil a las partes involucradas, considerándose como parte interesada: i) Banco de Ahorro y Crédito BANCOTUI, S. A., ii) Gladis Maria Nuñez Tineo; iii) Miguel Angel Adames Álvarez. En ese tenor, se verifica la notificación a las partes involucradas distintas al recurrente mediante el acto de alguacil núm. 608/2024, de fecha 31 de octubre de 2024, instrumentado por el ministerial Anderson Ascencio Durán.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Cotuí, procuraba la ejecución de Deslinde y Transferencia por Venta, bajo el expediente registral Núm. **5202006337**, inscrito en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 09:31:29 a. m., en relación a los inmuebles identificados como: **1.** “*Porción de terreno con una extensión superficial de 285.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, ubicada en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez*”; **2.** “*Porción de terreno con una extensión superficial de 61.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, ubicada en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez*”; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Cotuí, a través del oficio Núm. O.R.236808, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles en vista de la imposibilidad por parte de los recurrentes del depósito de la notificación de la reconsideración y, **e)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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 parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** que, bajo el expediente original se solicitaba el deslinde y transferencia de dos porciones de terreno en favor de la señora Leónidas Rojas Cleto, ubicadas en la Parcela Núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, las cuales fueron adquiridas de la siguiente manera: una porción de terreno 285.00 metros cuadrados a los señores Miguel Andrés Nuñez Tineo y Gladys María Nuñez Tineo, quienes adquieren a su vez al Banco de Ahorro y Crédito Bancotuí, S.A. y una porción de terreno de 61.00 metros cuadrados adquiridos al señor

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 (Resolución Núm. 788-2022).

Miguel Ángel Adames Álvarez, (quién es titular registral de una porción de terreno de 147.00 metros cuadrados); **b)** que, fueron generados varios oficios y fue en el oficio de rechazo que se hace mención de la autorización de la esposa del señor Miguel Andrés Nuñez Tineo para la venta; **c)** que, al momento de la interposición del recurso de reconsideración se depositaron las piezas requeridas, sin embargo el mismo fue declarado inadmisibile; **d)** que, se solicita que se acoja en cuanto a la forma y el fondo el recurso jerárquico y por vía de consecuencia que se ordene al Registrador de Títulos a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original contentiva de deslinde y transferencia.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Cotuí procedió a rechazar la rogación original de Deslinde y Transferencia por Venta en atención a, “(...) *la imposibilidad de ejecución del mismo de manera administrativa, toda vez que el Sr. Miguel Andrés Nuñez Tineo, no tenía calidad para vender la parte que le correspondía, sin la autorización de la Sra. Máxima María Mercedes Morilla, ya que el inmueble que nos ocupa estaba dentro de la comunidad legal de bienes.*”

CONSIDERANDO: Que, tras el análisis de la documentación que sirve de base para la rogación original, esta Dirección Nacional hace constar que, mediante acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2015), suscrito por **Banco de Ahorro y Crédito Bancotuí, S.A.**, en calidad de vendedora y **Miguel Andrés Nuñez Tineo** y **Gladis María Nuñez Tineo**, en calidad de compradores, acuerdan la transferencia por venta del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 285.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, ubicada en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez*”. Posteriormente, mediante acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), los señores **Miguel Andrés Nuñez Tineo** y **Gladis María Nuñez Tineo**, venden dicha porción a la señora **Leónidas Rojas Cleto**.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, los asientos registrales y los libros del Registro de Títulos, tiene a bien establecer la relación de hechos siguiente relativos a los oficios emitidos por el Registro de Títulos, a saber:

- a. Que, en fecha 15 de septiembre del año 2020, fue emitido un oficio de subsanación mediante el cual se solicitó la corrección o el depósito de un adendum a los contratos de fechas 27 de enero del año 2015 y 03 de diciembre del año 2018, con el objetivo de formalizar el consentimiento de la cónyuge del señor **Miguel Andrés Nuñez Tineo**.
- b. Que, en respuesta a los requerimientos anteriores, se presentó un acto de autorización fechado el 04 de enero de 2024, suscrito por la señora **Gladys Tineo Robles**, quien autoriza la transferencia de los derechos a nombre de su esposo, **Miguel Andrés Nuñez Tineo**, sin embargo, no fue depositado el acta de matrimonio, y en el referido acto se cometió el error de establecer que se están transfiriendo dos porciones de 285 metros cuadrados, por lo que se solicitó la corrección del mismo, y se reiteró la solicitud de depósito del acta de matrimonio, mediante oficio de fecha 25 de enero del 2024, además de que se señaló que no consta en el expediente el original del acto de venta de fecha 18 de junio del año 2019, por lo que se requirió sea aportado.

- c. Que, fue depositada el acta de matrimonio número 000077, correspondiente al libro número 00058, folio número 0107, que certifica que la señora se encuentra casada con el señor **Miguel Núñez Burdier**, desde el 27 de enero año 1957, y en consecuencia la señora no tiene la calidad para autorizar la transferencia como cónyuge del señor **Miguel Andrés Núñez Tineo**. Es por esto que, el 22 de agosto de 2024, se solicitó nuevamente mediante oficio el depósito del acta de matrimonio de dicho señor, así como la autorización de su cónyuge, en caso de que el inmueble pertenezca a la comunidad de bienes.
- d. Que, en respuesta la parte interesada depositó el acta de matrimonio número 000598, correspondiente al libro número 00364, folio número 0098, la cual certifica la unión matrimonial de los señores **Miguel Andrés Núñez Tineo y Máxima María Mercedes Morilla Gil**, celebrada el 28 de febrero de 1990. No obstante, no fue depositada la autorización de dicha señora para proceder con la transferencia, por lo que, el Registro de Títulos mediante oficio O.R.263808, fechado el 12 de septiembre de 2024, rechazó la solicitud original, señalando la falta de dicha autorización. En el mismo oficio, se indicó que el duplicado de la constancia anotada que ampara los derechos del señor **Miguel Ángel Adames Álvarez**, fue depositada en copia a color, sin que se encontrara en el expediente el duplicado original.

CONSIDERANDO: Que, es necesario destacar que, posterior a la calificación del expediente Núm. **520200337**, la parte interesada procedió a solicitar la reconsideración de dicha calificación, depositando un acto de fecha 23 de septiembre del año 2024, suscrito por la señora **Máxima María Mercedes Morilla Gil**, sin embargo, la solicitud fue declarada inadmisibile en vista de que no fue depositado el acto de notificación correspondiente a la interposición de la reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, fue depositado el acto previamente citado de fecha 23 de septiembre del año 2024, el cual atestigua que la señora **Máxima María Mercedes Morilla Gil**, cónyuge común en bienes del señor **Miguel Andrés Nuñez Tineo**, autoriza la venta realizada en fecha 03 de diciembre del año 2018, esta dirección nacional ha podido comprobar que no fue depositado el original del duplicado de la constancia anotada que respalda los derechos de propiedad del señor **Miguel Ángel Adames Álvarez**, sobre la porción de terreno de 147 metros cuadrados, dentro del ámbito de la *Parcela núm. 46, del Distrito Catastral Núm. 12, ubicada en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez*, la cual también es objeto de la solicitud original de deslinde y transferencia.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 23, numeral 91, literal b, de la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional, dispone como documento requerido para las transferencias: *“Duplicado o extractos del certificado de título o constancia anotada transferible”* (subrayado es nuestro), mientras que por otra parte el artículo 27, párrafo I, expresa que *“para la valoración de las actuaciones técnicas ante el Registro de Títulos, debe ser depositado en original el duplicado o extractos de certificado de título o constancia anotada, así como los demás documentos requeridos en este formato conforme con las normativas aplicables”* (subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos rechaza este Recurso Jerárquico y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Cotuí; según se indicará 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 de Cotuí, 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, **rechaza** el presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Denny Samuel Cruceta Reyes**, en contra del oficio Núm. O.R.241293, de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral núm. 5202410205, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, conforme a lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Cotuí 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/pts