

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00005

FECHA
09-01-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2811

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), 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 doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Carlos Adalberto Rodríguez Díaz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 048-0086831-9, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como representante a la señora **Luisa Maribel Sosa Morla**, de nacionalidad dominicana, mayor edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0522034-7, soltera, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. O.R. 243426, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral Núm. 2072436734.

VISTO: El expediente registral Núm. 2072423817, inscrito en fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:05:28 a.m., contentivo de solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta en virtud de las siguientes documentaciones: **a)** oficio de aprobación Núm. 6622023010383 de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; **b)** acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por los señores **Tomás Inocencio Rojas Bueno** y **José Altagracia Canela Castillo**, en calidad de vendedores; **Carlos Adalberto Rodríguez Díaz**, legalizadas las firmas por la Lcda. Enriqueta Cruz, notario público de los del número de Constanza, con matrícula Núm. 2174, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial 4,187.84*

metros cuadrados, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 0300003413"; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio Núm. O.R. 232834, de fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 2072436734, inscrito en fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:26:53 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del citado oficio Núm. O.R. 232834, 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 marcado con el Núm. 3519/2024, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Jorge Starling Tiburcio Hernández, alguacil ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Tomás Inocencio Rojas Bueno, Enercida Lucía Abreu Jerez, José Altagracia Canela**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial 4,187.84 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 0300003413”*.

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. O.R. 243426, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral Núm. 2072436734; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta en virtud de las siguientes documentaciones: **a)** oficio de aprobación Núm. 6622023010383 de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; **b)** acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por los señores **Tomás Inocencio Rojas Bueno y José Altagracia Canela Castillo**, en calidad de vendedores; **Carlos Adalberto Rodríguez Díaz**, legalizadas las firmas por la Lcda. Enriqueta Cruz, notario público de los del número de Constanza, con matrícula Núm. 2174, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial 4,187.84 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 0300003413”*, propiedad de **Tomás Inocencio Rojas Bueno, Enercida Lucía Abreu Jerez, José Altagracia Canela**.

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, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) los señores **Tomás Inocencio Rojas Bueno, Enercida Lucía Abreu Jerez, José Altagracia Canela**, en calidad de vendedores y titulares registrales; ii) el señor **Carlos Adalberto Rodríguez Díaz**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Tomás Inocencio Rojas Bueno, Enercida Lucía Abreu Jerez, José Altagracia Canela**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa, mediante el citado acto de alguacil Núm. 3519/2024, depositado ante esta dirección nacional en fecha diecisiete (17) de diciembre 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, 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 lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

de Títulos de La Vega procuraba la inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito, en favor del señor **Carlos Adalberto Rodríguez Díaz**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de La Vega, a través del oficio Núm. O.R. 232834, de fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

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: **i)** que, el Registro de Títulos de La Vega rechazó la solicitud de deslinde y transferencia por venta, bajo el entendido de que, la cónyuge del señor **Tomás Inocencio Rojas Bueno** no autorizó la transferencia, en ese sentido, violentando lo establecido en el artículo 1421 del Código Civil Dominicano; **ii)** que, mediante el acto de ratificación de venta de fecha 30 del mes de octubre del año 2024, la señora **Enercida Lucia Abreu Jerez de Rojas**, en calidad de cónyuge del referido señor, no tiene ningún tipo de objeción a que se materialice de manera satisfactoria la venta realizada y que la posterior transferencia de la misma llegue a buen fin; **iii)** que, por todo lo antes expuesto, se proceda con la inscripción del deslinde y transferencia, en favor de **Carlos Adalberto Rodríguez Díaz**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de La Vega, calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio fundamentado en lo siguiente: *“(…) toda vez que, el Sr. Tomás Inocencio Rojas Bueno ha transferido el derecho de la rogación obviando el consentimiento y/o autorización de su cónyuge; es decir que, se imposibilita la ejecución del presente expediente, toda vez que al tenor de lo establecido en el artículo 1421 del Código Civil “el marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos (…)”*”.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración en contra del citado Oficio núm. O.R. 232834, teniendo como resultado: *“(…) se declara inadmisibles la presente solicitud de reconsideración, toda vez que, no se aportó la notificación de las partes involucradas, incumpliendo los requisitos de forma dispuestos en el Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución Núm. 788-2022”*. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), indica 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 nuestro).

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior y, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de La Vega, esta Dirección Nacional, ha comprobado que la acción de reconsideración debió ser declarada **inadmisible por extemporánea**, toda vez que, el oficio de rechazo Núm. O.R. 232834, relativo al expediente registral Núm. 2072423817, fue emitido en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitado en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por haber transcurrido treinta (30) días hábiles después de su emisión, y, a partir de la misma, comenzó a correr el plazo de los quince (15) días hábiles para la interposición de la reconsideración, el cual venció el día quince (15) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo antes expuesto, se verifica que la solicitud en reconsideración fue incoada en fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles a partir de la publicidad del acto administrativo, establecido en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, es preciso destacar que el artículo 47 de la Ley Núm. 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, los Registros de Títulos, en el ejercicio de su función calificadora deben analizar la admisibilidad de las solicitudes de reconsideración, y deben ser declararlas de oficio, en los casos que no cumplan con los plazos establecidos por la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, 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 La Vega; 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 La Vega 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, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 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 por el señor **Carlos Adalberto Rodríguez Díaz**, en contra del oficio Núm. O.R. 243426, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral Núm. 2072436734; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, 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/jaql