

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-000076

FECHA
14-06-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), años 175 de la Independencia y 156 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), por las sociedades **Urbanización Los Robles, S. R. L., Callu, S. R. L., GEA, S. R. L., Mali, S. R. L., LEGE, S. A. S. y DECA, S. R. L.**, compañías debidamente constituidas de acuerdo a las leyes de la Republica Dominicana, con sus Registros Nacionales de Contribuyentes (RNC) Nos. 1-01-84111-7, 1-01-16093-4, 1-01-58746-6, 1-02-00648-2, 1-24-01731-9 y 1-01-14290-1, respectivamente; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Danny Miguel Mejía y Carmen Rosa Guzmán**, dominicanos, mayores de edad, casado y soltera, respectivamente, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1625481-4 y 402-2201263-1, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados CABRAL & DIAZ, sito en la Av. José Andrés Aybar Castellanos No. 102, El Vergel, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del oficio ORH-00000020676, relativo al expediente registral No. 0322019195101, de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo;

VISTO: El expediente registral No. 0322019183881, contentivo de solicitud de emisión de Certificación del Estado Jurídico, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000020296 de fecha diez (10) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que *“no se encontró ningún registro sobre los inmuebles identificados como 309476464999, 309476465296, 309476571520, 309476579883, 309476588083, 309476780463, 309476984354, 309477509768, 309487005093, ubicados en el Distrito Nacional”*.

VISTO: El expediente registral No. 0322019183911, contentivo de solicitud de emisión de Certificación del Estado Jurídico, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000020277 de fecha diez (10) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que *“no existen antecedentes registrales sobre el inmueble identificado como 309486091340 del Distrito Nacional”*.

VISTO: El expediente registral No. 0322019184002, contentivo de solicitud de emisión de Certificación del Estado Jurídico, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000020299 de fecha diez (10) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que *“no existen antecedentes registrales sobre el inmueble identificado como 309476563880 del Distrito Nacional”*.

VISTO: El expediente registral No. 0322019183995, contentivo de solicitud de emisión de Certificación del Estado Jurídico, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000020369 de fecha trece (13) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que *“el inmueble identificado como 309476679618, con una superficie de 17,270.90 metros cuadrados, no se encuentra registrado en nuestros sistemas de búsqueda”*.

VISTO: El expediente registral No. 0322019183979, contentivo de solicitud de emisión de Certificación del Estado Jurídico, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000020419 de fecha catorce (14) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que *“el inmueble identificado como 309476679618, con una superficie de 17,270.90 metros cuadrados, no se encuentra registrado en nuestros sistemas de búsqueda”*.

VISTO: El expediente registral No. 0322019183952, contentivo de solicitud de emisión de Certificación del Estado Jurídico, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000020417 de fecha catorce (14) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que *“la parcela 309476994781, con un área de 1,842.65 metros cuadrados, que hoy se solicita la certificación del estado jurídico del inmueble es producto de la subdivisión realizada en la parcela 309477603123, según consta en el expediente 0322019178010, inscrito en fecha 7 de mayo del año 2019, a las 10:49:25 A.M., el cual se encuentra en espera de subsanación, por lo que a este Registro de Títulos le resulta imposible expedir la certificación solicitada hasta tanto sea subsanado y ejecutado el expediente 0322019178010”*.

VISTO: El expediente registral No. 0322019195101, contentivo de solicitud de Reconsideración, presentado ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra de los oficios ORH-00000020296, ORH-00000020277, ORH-00000020299, ORH-00000020369, ORH-00000020419 y ORH-00000020417, relativos a los expedientes registrales Nos. 0322019183881, 0322019183911, 0322019184002, 0322019183995, 0322019183979 y 0322019183952, de fechas diez (10) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), trece (13) de mayo del año dos mil diecinueve (2019) y catorce (14) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico, el cual fundamentó su decisión en que el motivo que generó el rechazo de los expedientes sigue siendo el mismo.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **i)** 309476464999, matrícula No. 0100327142, con una superficie de 3,712.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **ii)** 309476465296, matrícula No. 0100327141, con una superficie de 3,185.86 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **iii)** 309476563880, matrícula No. 0100327146, con una superficie de 15,228.94 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **iv)** 309476571520, matrícula No. 0100327144, con una superficie de 3,220.54 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **v)** 309476579883, matrícula No. 0100327138, con una superficie de 2,661.40 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **vi)** 309476588083, matrícula No. 0100327139, con una superficie de 10,345.90 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **vii)** 309476679618, matrícula No. 0100327148, con una superficie de 17,270.90 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **viii)** 309476780463, matrícula No. 0100327147, con una superficie de 5,279.94 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **ix)** 309476884440, matrícula No. 0100327140, con una superficie de 17,636.94 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **x)** 309476984354, matrícula No. 0100327145, con una superficie de 3,025.96 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **xi)** 309476994781, matrícula No. 0100327151, con una superficie de 1,842.65 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **xii)** 309477509768, matrícula No. 0100327143, con una superficie de 346,383.31 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **xiii)** 309486091340, matrícula No. 0100327150, con una superficie de 17,225.35 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional y **xiv)** 309487005093, matrícula No. 0100327149, con una superficie de 6,272.06 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional.

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 ORH-00000020676, relativo al expediente registral No. 0322019195101, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a Reconsideración sobre solicitud de emisión de Certificación del Estado Jurídico.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintidós (22) de Mayo del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, 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.

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 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo procura la emisión de Certificaciones del Estado Jurídico, en relación a los inmuebles descritos en párrafos precedentes; requerimiento que fue calificado de manera negativa, bajo el entendido de que no existían antecedentes registrales sobre los inmuebles rogados.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, se establece que: la parte interesada *“consciente de que el expediente 0322019178010 se encontraba en proceso de ejecución, solicitó al Registro de Títulos que vinculara las solicitudes de Certificación de Estado Jurídico con dicho expediente, a los fines de que una vez ejecutados los Certificados de Titulo correspondientes, fueran igualmente expedidas las Certificaciones del Estado Jurídico Solicitadas... y que como se trataba de un proceso de subdivisión, por la naturaleza del mismo no se solicitaron de manera conjunta las Certificaciones del Estado Jurídico, pues lo que se perseguía era la obtención de las mismas a la mayor brevedad”*.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales inscritos sobre los inmuebles identificados como **i)** 309476464999, matrícula No. 0100327142, con una superficie de 3,712.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **ii)** 309476465296, matrícula No. 0100327141, con una superficie de 3,185.86 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **iii)** 309476563880, matrícula No. 0100327146, con una superficie de 15,228.94 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **iv)** 309476571520, matrícula No. 0100327144, con una superficie de 3,220.54 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **v)** 309476579883, matrícula No. 0100327138, con una superficie de 2,661.40 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **vi)** 309476588083, matrícula No. 0100327139, con una superficie de 10,345.90 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **vii)** 309476679618, matrícula No. 0100327148, con una superficie de 17,270.90 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **viii)** 309476780463, matrícula No. 0100327147, con una superficie de 5,279.94 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **ix)** 309476884440, matrícula No. 0100327140, con una superficie de 17,636.94 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **x)** 309476984354, matrícula No. 0100327145, con una superficie de 3,025.96 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **xi)** 309476994781, matrícula No. 0100327151, con una superficie de 1,842.65 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **xii)** 309477509768, matrícula No. 0100327143, con una superficie de 346,383.31 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **xiii)** 309486091340, matrícula No. 0100327150, con una superficie de 17,225.35 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional y **xiv)** 309487005093, matrícula No. 0100327149, con una superficie de 6,272.06 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, pudo constatar que la solicitud de subdivisión y partición amigable mediante el expediente No. 0322019178010, se encontraba en proceso de ejecución al momento de la recepción de las solicitudes de Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, puesto que se había inscrito en fecha 07 de mayo de 2019, mientras que las solicitudes de Certificación se depositaron en fecha 09 de mayo de 2019.

CONSIDERANDO: Que conforme al principio de prioridad consagrado en el artículo 29 del Reglamento General de Registro de Títulos, para ponderar las actuaciones, el Registro de Títulos debe tomar en cuenta la fecha de ingreso del expediente, a fin de dar respuesta oportuna y exacta.

CONSIDERANDO: Que el expediente No. 0322019178010 fue ejecutado y publicitado en fecha 17 de mayo de 2019, por lo que, en la actualidad no existe impedimento registral para la emisión de las Certificaciones del Estado Jurídico del Inmueble.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación original realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

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, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

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 los **Licdos. Danny Miguel Mejía y Carmen Rosa Guzmán**, en representación de las sociedades **Urbanización Los Robles, S. R. L., Callu, S. R. L., GEA, S. R. L., Mali, S. R. L., LEGE, S. A. S. y DECA, S. R. L.**, en contra del oficio ORH-00000020676, relativo al expediente registral No. 0322019195101, de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y en consecuencia: revoca la calificación original emitida por el citado órgano registral, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, emitir las certificaciones del Estado Jurídico de los Inmuebles descritos a continuación: : **i)** 309476464999, matrícula No. 0100327142, con una superficie de 3,712.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **ii)** 309476465296, matrícula No. 0100327141, con una superficie de 3,185.86 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **iii)** 309476563880, matrícula No. 0100327146, con una superficie de 15,228.94 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **iv)** 309476571520, matrícula No. 0100327144, con una superficie de 3,220.54 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **v)** 309476579883, matrícula No. 0100327138, con una superficie de 2,661.40 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **vi)** 309476588083, matrícula No. 0100327139, con una superficie de 10,345.90 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **vii)** 309476679618, matrícula No. 0100327148, con una superficie de 17,270.90 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **viii)** 309476780463, matrícula No. 0100327147, con una superficie de 5,279.94 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **ix)** 309476884440, matrícula No. 0100327140, con una superficie de 17,636.94 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **x)** 309476984354, matrícula No. 0100327145, con una superficie de 3,025.96 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **xi)** 309476994781, matrícula No. 0100327151, con una superficie de 1,842.65 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **xii)** 309477509768, matrícula No. 0100327143, con una superficie de 346,383.31 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **xiii)** 309486091340, matrícula No. 0100327150, con una

*superficie de 17,225.35 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional y **xiv**) 309487005093, matrícula No. 0100327149, con una superficie de 6,272.06 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional.*

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, a los catorce (14) días del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019).

Licdo. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/jedsc