

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00003

FECHA
13-01-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020), años 176 de la Independencia y 157 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 once (11) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Rolando Antonio Fernández Reyes**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 036-0021065-6, residente en el Callejón del Asfalto Chita, Bella Vista, de la ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana, en representación de su hijo **Wilson De Jesús Fernández**; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al señor **Nelson De Jesús Rosario y Brito**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0054840-7, Abogado de los Tribunales de la República Dominicana, con su estudio profesional abierto en la calle 16 de agosto No. 124, tercer nivel, suite 3-B, de la ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 3641931429, emitido por el Registro de Títulos de Santiago.

VISTO: El expediente registral No. 3641923942, contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional sobre los inmuebles identificados como: *“Parcela No. 312574431048; Parcela No. 549-A-REFUND-2, DC. No. 11; Parcela No. 7-C-7-B-36-A-REF-SUBD-102, DC No. 08, Apartamento A-2; todas del municipio y provincia de Santiago; y Parcela No. 007-6062, DC. No. 143 del municipio de San José de las Matas, Santiago”*, mediante oficio de fecha 10 de octubre del año 2019, quien fundamentó su decisión en lo siguiente: *“A que la Sentencia dictada en primer grado que es la que origina el crédito del señor Rolando Antonio Fernández, ha sido revocada por otra Sentencia dictada en Segundo grado, que se encuentra recurrida en Casación pero de lo cual todavía no ha obtenido resultados, por lo que mientras tanto la primera no puede originar medida alguna, ni provisional ni definitiva, ya que por ser una sentencia revocada deja aniquilado el crédito del señor Rolando Antonio Fernández y por tanto su calidad de acreedor.-”* (sic).

VISTO: El expediente registral No. 3641931429, contentivo de la solicitud de reconsideración al oficio anteriormente mencionado, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago, mediante oficio de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019),

estableciendo lo siguiente: “...del estudio los documentos aportados y los motivos expuestos, no son suficientes para variar lo decidido en el oficio de rechazo de fecha 10 de octubre del 2019, por lo que bajo estas circunstancias no es posible que este órgano acoja el pedimento planteado...” (sic).

VISTO: El acto de alguacil No. 2,173/2019, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial **Cesar Augusto Almonte Martínez**, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo de Santiago; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **José Rafael De Moya Rosado**, en calidad de propietario de los inmuebles.

VISTO: El escrito de defensa (*o de objeciones*) con motivo del presente Recurso Jerárquico, depositado en fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), suscrito por el señor **José Rafael de Moya Rosado**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0199179-6; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados **José Lorenzo Fermín M.** y **Laura Brito Hernández**, dominicanos, mayores de edad, Abogados de los Tribunales de la República Dominicana, con matrículas vigentes del Colegio de Abogados de la República Dominicana Nos. 4066-215-86 y 77615-256-16, respectivamente, y con estudio profesional común abierto en la calle A esquina C del residencial Las Amapolas, sector de Villa Olga, de la ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana, sede de la firma “Fermín & Taveras”.

VISTO: El Poder Especial de representación de fecha 05 de septiembre del año 2019, suscrito por el señor **Wilson De Jesús Fernández** en favor del señor **Rolando Antonio Fernández Reyes**, legalizado por el Lic. José Ramon Tavarez Batista, notario público de los del número para el municipio de Santiago, matrícula No. 5883, depositado por ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veinte (2020).

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 relativo al expediente No. 3641931429, contenido de solicitud de reconsideración, emitido por el Registro de Títulos de Santiago, en cuanto a solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional sobre los inmuebles descrito como: “Parcela No. 312574431048; Parcela No. 549-A-REFUND-2, DC. No. 11; Parcela No. 7-C-7-B-36-A-REF-SUBD-102, DC No. 08, Apartamento A-2; todas del municipio y provincia de Santiago; y Parcela No. 007-6062, DC. No. 143 del municipio de San José de las Matas, Santiago”, en beneficio del señor **Wilson De Jesús Fernández**, representado por el señor **Rolando Antonio Fernández Reyes**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta importante indicar 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, en ese tenor, la parte recurrente notificó el presente recurso jerárquico al señor **José Rafael De Moya Rosado**, mediante acto de alguacil No. 2,173/2019, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial Cesar Augusto Almonte Martínez, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo de Santiago.

CONSIDERANDO: Que como consecuencia lo anterior, en fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), el señor **José Rafael De Moya Rosado**, depositó ante esta Dirección

Nacional, su respectivo escrito de defensa (*o de objeciones*). Y entre otras cosas, dicho escrito de defensa establece, en síntesis, que el señor **Rolando Antonio Fernández Reyes** no posee calidad para requerir la inscripción de hipoteca judiciales provisionales a favor de su hijo, señor **Wilson De Jesús Fernández**; en virtud de que su hijo no es menor de edad ni tampoco le ha otorgado poder especial para tales fines.

CONSIDERANDO: Que en materia registral, toda solicitud de inscripción presentada ante las Oficinas de Registro de Títulos debe de consignar la calidad del solicitante, al tenor de las disposiciones contenidas en el artículo 36, literal d, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y de igual manera, para la solicitud de reconsideración (*artículo 154, literal d, del citado Reglamento*) y el recurso jerárquico, presentado ante esta Dirección Nacional (*artículo 162, literal d, del referido Reglamento*).

CONSIDERANDO: Que en ese sentido, para justificar la calidad ante las Oficinas de Registro de Títulos, es necesario que la parte interesada y/o solicitante posea un derecho registrado, registrable o algún vínculo jurídico, en forma directa o indirecta, con el derecho real o inmueble registrado.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden de ideas, el artículo 58, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) indica que la falta de calidad del otorgante para el acto contentivo de una actuación registral, se considera como una irregularidad insubsanable del expediente presentado ante una Oficina de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que en el presente caso, y tal como expone el señor **José Rafael De Moya Rosado** en su escrito de defensa (*o de objeciones*), tanto la rogación original como solicitud de reconsideración y el recurso jerárquico de que se trata, fueron impulsados a requerimiento del señor **Rolando Antonio Fernández Reyes**, representación de su hijo, **Wilson De Jesús Fernández** (*indicando que el mismo era menor de edad*).

CONSIDERANDO: Que no obstante lo anterior, y de la lectura de la decisión que sirve de base a la inscripción de la hipoteca judicial provisional, se puede evidenciar que el señor **Wilson De Jesús Fernández**, a la fecha de la presentación de la rogación original y los recursos administrativos (*solicitud de reconsideración y recurso jerárquico*), era mayor de edad.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, y tratándose de la representación de una persona física mayor de edad, es necesario que la misma se perfeccione a través de un mandato o poder especial; al tenor de las disposiciones contenidas en los artículos 1984 y siguientes del Código Civil.

CONSIDERANDO: Que en fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), la parte recurrente depositó bajo inventario en esta Dirección Nacional, un "*Poder Especial*", suscrito por el señor **Wilson De Jesús Fernández**, en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Lic. José Ramón Tavárez Batista, Notario Público de los del número para el municipio de Santiago, matrícula 5883. Sin embargo, no existe constancia de que dicho Poder Especial haya sido depositado conjuntamente con las demás piezas que conformaron la rogación original y los recursos administrativos.

CONSIDERANDO: Que en la especie, el "*Poder Especial*" mencionado en el párrafo inmediatamente anterior, fue depositado con posterioridad a la notificación del presente recurso jerárquico y sus documentos al señor **José Rafael De Moya Rosado**, y por ende, dicha parte no tuvo la oportunidad de referirse respecto de dicha documentación, a través de su escrito de defensa (*o de objeciones*).

CONSIDERANDO: Que habiéndose depositado el citado "*Poder Especial*" en las condiciones antes descritas, y por aplicación de las normas del debido proceso administrativo, procede que esta Dirección Nacional excluya o descarte esta documentación de la presente acción recursiva, toda vez que su

admisibilidad atenta contra los derechos de defensa y contradicción; todo esto por aplicación combinada y armonizada de las disposiciones contenidas en el artículo 69 de la Constitución de la República Dominicana, y los artículos 3, numeral 22, y 6, numeral 4, de la Ley No. 107-13 de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que en consecuencia, nos encontramos frente a una acción recursiva administrativa que, ha sido presentada por un supuesto representante del titular de un crédito contenido en una decisión judicial, en la cual no se ha incorporado, por las vías admisibles, el documento que contiene formal mandato o poder especial, para que legitime o acredite su calidad en dicha actuación registral y procesal.

CONSIDERANDO: Que por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional procede declarar inadmisibile, por falta de calidad, el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 69 de la Constitución de la República Dominicana; 1984 y siguientes del Código Civil; 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 3, numeral 22, y 6, numeral 4, de la Ley No. 107-13 de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 10 literal “i”, 36, literal d, 58, literal b, 154, literal d, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

RESUELVE:

PRIMERO: Excluye o descarta el documento descrito como: “*Poder Especial, suscrito por el señor Wilson De Jesús Fernández, en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Lic. José Ramón Tavárez Batista, Notario Público de los del número para el municipio de Santiago, matrícula 5883*”; por no haber sido incorporado conforme a las reglas del debido proceso administrativo.

SEGUNDO: Declara **inadmisibile**, por falta de calidad, el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/aacm