

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00008

FECHA
31-01-2020

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y uno (31) 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 nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), por los señores **Luis Demetrio Matos López**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1167187-1, casado entre sí con la señora **Eugenia Soraya Espinosa Cabreja de Matos**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0879002-3; ambos domiciliados y residentes en el Estado de New York, Estados Unidos de América y accidentalmente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; y los señores **Jeanette Grullón Mejía** y **Eddy Manuel Mejía**, estadounidenses, mayores de edad, casados entre sí, portadores de los pasaportes Nos. 573086048 (pasaporte anterior No. 212358855) y 572100840, ambos domiciliados y residentes en la 5145 Hollyhock, LN Keller, Estado de Texas, 76248, y por accidente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial, al Dr. **Pedro A. Rocha Sánchez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-151013-9, asistido por el Sr. **Pedro José Rocha Pérez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0779770-6, ambos domiciliados y residentes en la casa No. 14, del Residencial María Rosellia, Apartamento 202 (segundo nivel), de la calle Altagracia Henríquez No. 14, Sector Mirador Sur, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019487307, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019449812, contenido de solicitud de emisión de duplicado de Constancia Anotada por pérdida, en virtud de acto autentico No. 14/2019, de fecha 20 de septiembre del año 2019, instrumentado por el Dr. Pedro A. Rocha Sánchez; Cancelación de Hipoteca a favor de la **Asociación**

Popular de Ahorros y Préstamos, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 20 agosto del 2008, legalizado por el Lic. Esteban Alonso Ramírez; y transferencia por venta según acto de fecha 07 de agosto del 2007, suscrito por **Luis Demetrio Matos López** y **Eugenia Soraya Espinosa Cabreja de Matos** (vendedores) y **Jeanette Alejandrina Mejía** (compradora), legalizado por el Lic. Ramón Miguel Feliz Madera; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000029148, de fecha cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019).

VISTO: El expediente registral No. 0322019487307, contentivo de solicitud de reconsideración del oficio antes citado, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000031211, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión basado en lo siguiente: se declaró inadmisibile, pues la parte interesada no depositó el acto de alguacil notificando a las demás partes involucradas, culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto No. 003/2020 de fecha 08 de enero del año 2020, de notificación de recurso jerárquico a la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, instrumentado por el ministerial Justaquino Ant. Avelino García Melo, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Apartamento No. 102 del Condominio Residencial El Tunel, Ubicado en la Primera Planta, Tipo B, Edificio 10, Tipo C-6, edificado en la Parcela No. 114-A-3 del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 107.46 metros cuadrados”*.

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 No. ORH-00000031211, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019487307, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de emisión de duplicado por pérdida, a favor de los señores **Luis Demetrio Matos López** y **Eugenia Soraya Espinosa Cabreja de Matos**; una Cancelación de Hipoteca a favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**; y una transferencia por venta a favor de la señor **Jeanette Alejandrina Mejía**, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 102 del Condominio Residencial El Tunel, Ubicado en la Primera Planta, Tipo B, Edificio 10, Tipo C-6, edificado en la Parcela No. 114-A-3 del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 107.46 metros cuadrados”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintisiete (27) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), 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.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la emisión de un Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, en virtud del acto auténtico No. 14/2019, de fecha 20 de septiembre del año 2019, instrumentado por el Dr. Pedro A. Rocha Sánchez, Notario Público de los del número del Distrito Nacional; la Cancelación de Hipoteca a favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos** por un monto de RD\$1,000,000.00, según acto bajo firma privada de fecha 20 de agosto del año 2008, legalizado por el Lic. Esteban Alonso Ramírez; y la transferencia por venta en favor de la señora **Jeanette Alejandrina Mejía**, mediante acto bajo firma privada de fecha 07 de agosto del 2007, legalizado por el Lic. Ramón Miguel Feliz Madera; en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 102 del Condominio Residencial El Tunel, Ubicado en la Primera Planta, Tipo B, Edificio 10, Tipo C-6, edificado en la Parcela No. 114-A-3 del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 107.46 metros cuadrados”*; rogación que fue calificada de manera negativa por el referido órgano registral, en virtud de que, no fueron cumplidos los requerimientos solicitados mediante el oficio de fecha 25 de septiembre del 2019, como son: la corrección del acto de venta de fecha 07 de agosto del 2007, para que se especifiquen el nombre y demás generales del cónyuge de la compradora, y la consignación errónea en el referido acto de venta y la declaración jurada de fecha 20 de septiembre del 2020, del tipo de apartamento como 6-C, siendo lo correcto C-6.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega, en síntesis, que los señores **Eddy Manuel Mejía** y **Jeanette Grullón Mejía**, tienen la intención de regularizar el estado del inmueble mencionado, cumpliendo así con todos los requisitos de forma y fondo que establece la Ley 108-05, ya cumplidas las obligaciones ante la Dirección General de Impuestos Internos.

CONSIDERANDO: Que se puede verificar mediante el expediente No. 0322019487307, que las partes subsanaron lo relativo a la corrección del contrato de venta de fecha 07 de agosto del 2007, legalizado por el Lic. Ramón Miguel Feliz Madera, haciendo constar el nombre y las generales del cónyuge de la Sra. **Jeanette Alejandrina Mejía**, el cambio de nombre, el pasaporte actual de la misma, así como la descripción del inmueble conforme al original; por lo que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pudo aplicar correctamente el criterio de especialidad en cuanto al sujeto y el objeto, consagrado en el Principio II de la Ley de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en relación a la descripción del inmueble, se evidencia que el acto auténtico No 14/2019, de fecha 20 de septiembre del año 2019, instrumentado por el Dr. Pedro A. Rocha Sánchez, de declaración jurada por pérdida del duplicado, hace constar que el *“Apartamento No. 102, el Condominio Residencial El Tunel, Ubicado en la Primera Planta, Tipo B, Edificio 10, edificado en la Parcela No. 114-A-3 del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional”*, es de Tipo 6-C, cuando en una nota de la Constancia Anotada original, se indica que es de Tipo C-6; no obstante, la descripción de la designación catastral del inmueble se corresponde con nuestros originales, ya que la indicación del tipo de apartamento no impide aplicar correctamente el criterio de especialidad en relación al objeto del derecho.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**Principio de eficacia:** *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*”.

CONSIDERANDO: Que por los motivos antes esbozados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional y acoge la rogación original; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 48, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); 3 numeral 6, párrafo II y 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 los señores **Luis Demetrio Matos López, Eugenia Soraya Espinosa Cabreja De Matos, Jeanette Grullón Mejía y Eddy Manuel Mejía**, en contra del oficio ORH-00000031211, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019487307, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, emitir un duplicado de la Constancia Anotada por pérdida de los derechos de los señores **Luis Demetrio Matos López**, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1167187-1; y **Eugenia S. Espinosa Cabreja de Matos**, dominicana, casada, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0879002-3, sobre el inmueble identificado como: “*Apartamento No. 102 del Condominio Residencial El Tunel, Ubicado en la Primera Planta, Tipo B, Edificio 10, Tipo C-6, edificado en la Parcela No. 114-A-3 del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 107.46 metros cuadrados*”; en virtud del acto auténtico No. 14/2019, de fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el Dr. Pedro A. Rocha Sánchez, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 175, inscrito en fecha veinte (20) del mes septiembre del año dos mil diecinueve (2019), a las 04:13:32 p.m.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, transferir el inmueble identificado como: “*Apartamento No. 102 del Condominio Residencial El Tunel, Ubicado en la Primera Planta, Tipo B, Edificio 10, Tipo C-6, edificado en la Parcela No. 114-A-3 del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 107.46 metros cuadrados*”, propiedad de los señores **Luis Demetrio Matos López**, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1167187-1 y **Eugenia S. Espinosa Cabreja de Matos**, dominicana, mayor de edad, casada,

portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0879002-3, en favor de la señora **Jeanette Grullón Mejía**, estadounidense, mayor de edad, portadora del Pasaporte No. 573086048, casada con el señor **Eddy Manuel Mejía**, estadounidense, mayor de edad, portador del Pasaporte No. 572100840; en virtud del acto bajo firma privada de fecha 07 de agosto del año 2007, legalizado por el Lic. Ramón Miguel Feliz Madera, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3033, inscrito originalmente en fecha veinte (20) del mes septiembre del año dos mil diecinueve (2019), a las 04:13:32 p.m.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, inscribir la Cancelación de la Hipoteca en primer rango, a favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$1,000,000.00, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 20 de agosto del año 2008, legalizado por el Lic. Esteban Alonso Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4594, inscrito originalmente en fecha veinte (20) del mes septiembre del año dos mil diecinueve (2019), a las 04:13:32 p.m.;

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.

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