

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00024

FECHA
16-03-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0153

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), años 177 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 veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), por los señores **Néstor De Jesus Franco Díaz**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0094150-3, domiciliado y residente en la calle León Jiménez No. 14, Villa Progreso, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia Santiago, República Dominicana; **Ankialo Amiris Díaz Franco**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0094149-5, domiciliado y residente en la calle 2, Residencial Carlin II, Apartamento 4, Reparto Imperial, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia Santiago, República Dominicana; **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0095887-9, domiciliada y residente en la calle León Jiménez No. 14, Villa Progreso, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia Santiago, República Dominicana, en calidad de dueña de la mejora y en representación de la señora **Tomoris Elvira Díaz Franco**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0095786-3, domiciliada y residente en la calle León Jiménez No. 14, Villa Progreso, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia Santiago, República Dominicana; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Elizabeth E. Polanco Mateo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 034-0044784-7, con estudio profesional abierto en la calle No. 52, Local Comercial, El Embrujado, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia Santiago, República Dominicana.

En contra del oficio, de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 3642003404, emitido por el Registro de Títulos de Santiago.

VISTO: El expediente registral No. 3641932449, contentivo de solicitud de Deslinde y Subdivisión, en virtud del oficio de aprobación No. 6622019041940, de fecha 18 de noviembre de 2019, por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, relativo al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,796.16 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 216-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la Provincia de Santiago”*, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago, a través de su oficio de fecha 09 de diciembre de 2019, quien fundamentó su decisión en que *“...no se hace constar en nuestro original y duplicado depositado, las generales de la señora **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz**...”*.

VISTO: El expediente registral No. 3642003404, contentivo de Solicitud de Reconsideración, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago, mediante el oficio de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020); culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 200/2020, de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Luis Yoardy Tavárez Gómez, Alguacil de Ordinario de la Sala I del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz, Néstor De Jesus Franco Díaz y Ankialo Amiris Díaz Franco**, en calidad de titulares.

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 de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santiago, en relación a solicitud de Reconsideración sobre el expediente No. 3642003404, contentivo de Deslinde y Subdivisión, en favor de los señores **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz, Néstor De Jesus Franco Díaz, Ankialo Amiris Díaz Franco y Tomoris Elvira Díaz Franco**, en relación al inmueble identificado como: *“Una Porción de terreno con una extensión superficial de 1,796.16 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 216-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la Provincia de Santiago”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dieciocho (18) de febrero del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiuno (21) del mes de febrero 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.

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 el análisis de los documentos depositados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se puede evidenciar que la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santiago, procura el Deslinde y Subdivisión, en favor de los señores **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz; Néstor De Jesus Franco Díaz; Ankialo Amiris Díaz Franco** y **Tomoris Elvira Díaz Franco**, mediante oficio de aprobación No. 6622019041940, de fecha 18 de noviembre de 2019, por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, en relación al inmueble identificado como: *“Una Porción de terreno con una extensión superficial de 1,796.16 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 216-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la Provincia de Santiago”*.

CONSIDERANDO: Que, el indicado expediente fue rechazado por el Registro de Títulos de Santiago, mediante oficio de fecha 18 de noviembre de 2019, fundamentando su decisión en que *“...no se hace constar en nuestro original y duplicado depositado, las generales de la señora Nancy Franco Brito Vda. De Díaz...”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, y a los fines de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, fue realizada una Solicitud de Reconsideración, mediante el expediente registral No. 3642003404, el cual fue rechazado por el Registro de Títulos de Santiago, mediante el oficio de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020); fundamentando su decisión en que la señora **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz**, adquiere sus derechos mediante la Decisión No. 5, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original, de fecha 05 de agosto de 1975, inscrita el 01 de octubre de 1975, a las 12:35:00 p.m., en la cual, no se hizo constar las generales de la misma, omisión que impide la Registro de Títulos aplicar el principio de especialidad.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis que las generales de la señora **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz**, constan en los documentos siguientes: **a)** Sentencia de fecha 24 de abril de 2015, emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; **b)** Declaración de Posesión y Solicitud de Autorización de fecha 22 de febrero de 2019, emitido por la Licda. Amarilis Eulalia Perez Rodríguez, matrícula 6807, notario público; y por último, **c)** En la Sentencia de fecha 18 de abril de 2017, del Consejo de Familia, emitida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, razón por la cual requiere que sea anulado el oficio de fecha 18 de noviembre de 2019.

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar los documentos que componen el expediente que sustenta la presente acción recursiva, se ha observado que la señora **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz**, adquiere su derecho de mejora, como bien propio, y los señores **Néstor De Jesus Franco Díaz, Tomoris Elvira Díaz Franco** y **Ankialo Amiris Díaz Franco**, adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del presente recurso administrativo, en virtud de la Decisión No. 5, de fecha cinco (05) del mes de agosto del año mil novecientos setenta y cinco (1975), emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original; sin establecerse las generales de los mismos.

CONSIDERANDO: Que, en el expediente No. 3642003404, contentivo de Deslinde y Subdivisión, figuran depositados los Extractos de la Constancia Anotada relativos a los señores **Néstor De Jesus Franco Díaz, Ankialo Amiris Díaz Franco** y **Tomoris Elvira Díaz Franco**, donde se hacen constar sus generales, tal cual se describen en decisión de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil dieciséis (2016),

emitida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en ocasión de la celebración de un Consejo de Familia; a saber: “**Néstor De Jesus Franco Díaz**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0094150-3; **Ankialo Amiris Díaz Franco**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0094149-5; **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0095887-9 y **Tomoris Elvira Díaz Franco**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0095786-3”.

CONSIDERANDO: Que, la referida decisión establece que la señora **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz**, es la madre de los señores **Néstor De Jesus Franco Díaz**, **Ankialo Amiris Díaz Franco** y **Tomoris Elvira Díaz Franco**, de lo que se colige, que se trata de las mismas personas que reposan en nuestros originales, en cumplimiento del criterio de especialidad, que plantea, entre otras cosas, la correcta determinación e individualización de los sujetos del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto que el asiento registral contentivo de los derechos reales inmobiliarios relativos a los hoy recurrentes no se identifica las generales de los mismos, no menos cierto es que del análisis armonizado de todas las piezas que conforman el expediente se ha podido comprobar que las partes instanciadas son las mismas titulares del derecho registrado en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico; en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago, 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, los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 54, 55, 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 señores **Néstor De Jesus Franco Díaz**, **Ankialo Amiris Díaz Franco**, **Nancy Franco Brito Vda. De Díaz** y **Tomoris Elvira Díaz Franco**, en contra del oficio de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 3642003404, emitido por el Registro de Títulos de Santiago; y en consecuencia: revoca la calificación negativa realizada por dicho Registro de Títulos, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago a realizar la ejecución registral del oficio de aprobación No. 6622019041940, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, e inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), a las 02:12 p.m.; contentivo de trabajos técnicos de Deslinde y Subdivisión, practicados dentro del inmueble identificado como:

*“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,796.16 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **216-A**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en la Provincia de Santiago”.*

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.

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

RJNG/jmda