

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00070

FECHA
20-10-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0648

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), por los señores **Nicolle González Encarnación, Diana Teresa González de León, Cándida Altagracia Martínez González, José Antonio González y José Miguel González**, dominicanos, mayor de edad, solteros, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 402-4058598-0, 402-1562995-3, 001-0946735-7, 001-0987663-1 y 001-0987544-3, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Betel No. 6, La Ureña, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Nelson B. Menéndez Mejía**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 003-0016957-0, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de febrero No. 39, suite 314, Plaza Comercial 2000, Ensanche Miraflores, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000038008, relativo al expediente registral No. 9082020238924, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020160739, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), a las 01:47:34 a. m., contentivo de solicitud de **Canje Registral y Transferencia**, en virtud de la Compulsa del Acto Auténtico No. 186, de fecha dos (02) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por la Dra. Carmen E. Castro Urbino, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 3020, y el contrato de compraventa suscrito en fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), entre los señores **Rafael Eduardo Bobadilla de los Santos**, en calidad de *Vendedor*, y los señores **Nicolle González Encarnación, Diana Teresa González de León, Cándida**

Altigracia Martínez González, José Antonio González y José Miguel González, en calidad de *Compradores*, legalizado por la Dra. E. Castro Urbino, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 3020; respecto al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 610.75 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 210-A, del Distrito Catastral No. 32, de la provincia Santo Domingo”*.

VISTO: El expediente registral No. 9082020238924, contentivo de solicitud de reconsideración en contra del oficio ORH-00000035962, relativo al expediente No. 9082020160739, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; actuación que fue declarada inadmisibles, por no cumplir las formalidades del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, a través del acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 610.75 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 210-A, del Distrito Catastral No. 32, de la provincia Santo Domingo”*.

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 No. ORH-00000038008, relativo al expediente registral No. 9082020238924, de fecha de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; respecto de una solicitud de reconsideración, cuya rogación original versa sobre el Canje Registral y Transferencia, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 610.75 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 210-A, del Distrito Catastral No. 32, de la provincia Santo Domingo”*, propiedad del señor **Rafael Eduardo Bobadilla de los Santos**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dieciocho (18) de septiembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020)¹, es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata²; 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 de Santo Domingo, procura la inscripción de Canje Registral y Transferencia, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 610.75 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 210-A, del Distrito Catastral No. 32, de la provincia Santo Domingo”*, propiedad del señor **Rafael Eduardo Bobadilla de los Santos**; la cual fue calificada de manera negativa por dicho órgano registral

¹ Tomando en consideración la suspensión de plazos registrales contenidos en el Acta Extraordinaria No. 002-2020, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), emitida por el Consejo del Poder Judicial.

² 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*).

en vista que “*la entidad Rivera del Caribe, S. R. L., no tiene calidad para otorgar el consentimiento para la ejecución del canje registral que nos ocupa*” (sic).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: “*Que Rivera del Caribe, S.R.L., como dueña del proyecto tiene que velar por el mejor cumplimiento de la Resolución del Tribunal, y que además le ha tocado convertirse en guardiana y custodia de la Resolución dada por el Tribunal, expediente por expediente, como si ella fuera Registro de Títulos, todas esas circunstancias le dan calidad, para otorgar consentimiento*” (sic).

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de analizar y verificar los asientos registrales contenidos dentro del inmueble de referencia y los documentos depositados, advierte que la señora **María J. Reyes González**, adquirió de la sociedad comercial **Rivera del Caribe, C. por A.**, el derecho de propiedad sobre una porción de terreno dentro del ámbito de la “*Parcela No. 210-A, del Distrito Catastral No. 32, de la provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de 610.75 metros cuadrados*”, en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año mil novecientos setenta y cuatro (1974); transferida en favor del señor **Rafael Eduardo Bobadilla de los Santos** en fecha veintinueve (29) de abril del año dos mil cuatro (2004).

CONSIDERANDO: Que, los derechos de la sociedad comercial **Rivera del Caribe, C. por A.**, relativo al inmueble descrito en el párrafo anterior, fueron subdivididos conforme se observa en la Resolución, de fecha dos (02) del mes de abril del año mil novecientos ochenta y dos (1982), e inscrita en fecha catorce (14) catorce de abril del año mil novecientos ochenta y dos (1982), bajo el No. 1314, Folio No. 329, del Libro de Inscripciones No. 23, donde resultaron las “*Parcelas Nos. 204-A-1-REF-124-SUB-1 a la 204-A-1-REF-124-SUB-45 del Distrito Catastral No. 32, del municipio y provincia de Santo Domingo*”.

CONSIDERANDO: Que, producto de la indicada Subdivisión, el derecho en nombre de la señora **María J. Reyes González**, dentro del ámbito de la “*Parcela No. 210-A, del Distrito Catastral No. 32, de la provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de 610.75 metros cuadrados*”, resultó el inmueble identificado como “*Parcela No. 204-A-1-REF-124-SUB-1, del Distrito Catastral No. 32, del municipio y provincia de Santo Domingo, con una extensión superficial de 610.61 metros cuadrados*”, el cual no figura asentado en los originales a cargo del Registro de Títulos y tal como indican los recurrentes, se trata del inmueble transferido al señor **Rafael Eduardo Bobadilla de los Santos**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es la misma Resolución de Subdivisión de fecha cinco (05) de abril del año mil novecientos ochenta y dos (1982), específicamente en su parte dispositiva (*página 15*), establece lo siguiente: “*SE AUTORIZA, a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, que en caso de que los propietarios de los inmuebles anteriores descritos, hayan transferido o en modo alguno realizado cualquier tipo de operación con sus derechos, expedir los Certificados de Títulos teniendo en cuenta las referidas operaciones*”. (sic)

CONSIDERANDO: Que, corresponde al Registro de Títulos de Santo Domingo, quien tiene la facultad de solicitar, a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, la reconstrucción del asiento registral en relación al origen del inmueble identificado como: “*Parcela No. 204-A-1-REF-124-SUB-1, del Distrito Catastral No. 32, del municipio y provincia de Santo Domingo, con una extensión superficial de 610.61 metros cuadrados*”,

en favor de la señora **María J. Reyes González**, en virtud de Resolución de fecha cinco (05) de abril del año mil novecientos ochenta y dos (1982), que aprueba los trabajos de **Subdivisión**, inscrita en fecha catorce (14) catorce de abril del año mil novecientos ochenta y dos (1982), bajo el No. 1314, Folio No. 329, del Libro de Inscripciones No. 23; conforme al artículo 101 y 102 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y por aplicación de lo antes establecido, con la reconstrucción del indicado asiento registral, el Registro de Títulos de Santo Domingo, deberá valorar los derechos vigentes y proceder en el escenario que corresponda, a migrar los asientos registrales, por lo que no tendría objeto la solicitud de la inscripción del Canje Registral.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en el presente caso, no es posible acoger la rogación original, en virtud de que corresponde al Registro de Títulos de Santo Domingo, solicitar la reconstrucción de los trabajos de subdivisión, por lo que esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, por los motivos antes expuestos, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 90 y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i” y “j”, 26, 28, 32, 57, 58, 121 y siguientes, 136, 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, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Nicolle González Encarnación, Diana Teresa González de León, Cándida Altagracia Martínez González, José Antonio González y José Miguel González**, en contra del oficio No. ORH-00000038008, relativo al expediente registral No. 9082020238924, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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/jrv