



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00086

FECHA
25-11-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0865

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de noviembre 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 tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), por la **Licda. Margarita Emilia Roa Sánchez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2075937-3, con domicilio social y estudio profesional abierto en la Avenida Rómulo Betancourt No. 483, Suite 3-6, Sector Mirador Norte, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.104462 de fecha 15 de octubre del año 2020, relativo al expediente registral No. 3212004834, emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana.

VISTO: El expediente registral No. 3212004575, inscrito el día 19 de agosto del año 2020, a las 02:37:00 p.m., contenido de solicitud de transferencia, mediante contrato de venta de fecha 12 de mayo del año 2020, suscrito entre los señores **Antonio Marte Fabia** y **María Ramona Espinal Peralta de Marte**, en calidad de vendedores y el señor **Antonio Rosendo Arturo Roa Castillo**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Eneyda Alcántara Ramírez, notario público de los del número del municipio de San Juan de la Maguana, matrícula No. 4422, cuyo proceso culminó con el oficio de rechazo No. O.R.101991 de fecha 31 de agosto del año 2020, el cual en su dispositivo indica lo siguiente: “*ÚNICO: RECHAZAR, el presente expediente, toda vez que se observa que el contrato de fecha 12 de mayo del 2020, figura suscrito por las partes contratantes y legalizado fuera del ámbito de competencia territorial del notario actuante, lo cual corresponde a una irregularidad insubsanable*” (sic), dicho proceso fue recurrido en reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 3212004834, inscrito el día 29 de septiembre del año 2020, a las 01:18:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, mediante instancia de fecha 29 de septiembre del año 2020, suscrita por la **Licda. Margarita Roa Sánchez**, cuyo proceso culminó con el oficio de rechazo No. O.R.104462 de fecha 15 de octubre del año 2020, el cual en su dispositivo indica lo siguiente: “*ÚNICO: Rechazar, como al efecto, el presente recurso de reconsideración interpuesto por la Lic. Margarita Roa, en virtud de que al tenor de lo establecido por el artículo 28 numeral 1 de la Ley 140-15 del Notariado y el artículo 58, numerales a) y f) del Reglamento General de Registro de Títulos, la legalización de las firmas realizadas por la Dra. Eneyda Alcántara Ramírez fuera de su ámbito de competencia territorial, constituye una irregularidad insubsanable, por lo que se confirma en todas sus partes el oficio de rechazo de fecha 31 de agosto del 2020*” (sic); el cual fue impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “**202961522273**, con una extensión superficial de **399,544.20 metros cuadrados**, matrícula No. **2000002038**, ubicado en Las Matas de Farfán, San Juan, propiedad de los señores **Antonio Marte Fabián y María Ramona Espinal Peralta de Marte**.”

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. O.R.104462 de fecha 15 de octubre del año 2020, relativo al expediente registral No. 3212004834, emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; en relación a una solicitud de reconsideración en cuanto a transferencia por venta del inmueble identificado como: “**202961522273**, con una extensión superficial de **399,544.20 metros cuadrados**, matrícula No. **2000002038**, ubicado en Las Matas de Farfán, San Juan, propiedad de los señores **Antonio Marte Fabián y María Ramona Espinal Peralta de Marte**.”

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de noviembre 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.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante señalar que cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está

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).

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, contrario lo indicado en el párrafo inmediatamente anterior, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del recurso jerárquico a las otras partes involucradas, señores **Antonio Marte Fabián y María Ramona Espinal Peralta de Marte**, quienes ostentan la calidad de vendedores del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; y, 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*);

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/jedsc