

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00087

FECHA
24-11-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0910

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) 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 los señores **Lorenzo Arredondo Vásquez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 004-0004447-5, domiciliado en el paraje de Sabana del Medio, Sección Los Hidalgos, Municipio Bayaguana, y **Sofía de Paula Castro**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 004-0004587-8, domiciliada en el paraje de Sabana del Medio, Sección Los Hidalgos, Municipio de Bayaguana, Provincia de Monte Plata, R.D., quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los abogados, **Dr. Miguel E. Hilario Bautista**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0522991-8 y al **Lic. Bienvenido Cresencio Hernández Albuez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 004-002676-1, con estudio profesional abierto en la Av. Sabana Larga No. 46, Ozama, Santo Domingo este, Provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.103760, relativo al expediente registral No. 4812005810, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata.

VISTO: El expediente registral No. 4812004377, inscrito el 09 de enero del año 2020, contentivo de solicitud de ejecución de **Deslinde y Transferencia**, mediante los siguientes documentos: **1)** Oficio de Aprobación No. 6642019035852, de fecha 05 de diciembre del año 2019, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; **2)** Contrato de venta de fecha 18 de agosto del año 2018, suscrito entre **Productora Agrícola & Ganadera, S. R. L.**, en calidad de vendedora y

Lorenzo Arredondo Vásquez, en calidad de comprador, legalizada las firmas por el Dr. Osvaldo Severino Rijo, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 3050 y 3) Contrato de venta de fecha 18 de agosto del año 2018, suscrito entre **Productora Agrícola & Ganadera, S. R. L.**, en calidad de vendedora y **Sofía de Paula Castro**, en calidad de comprador, legalizada las firmas por el Dr. Osvaldo Severino Rijo, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 3050, el cual el cual fue calificado por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio de caducidad de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), fundamentando su decisión en lo siguiente: *“PRIMERO: Se declara la caducidad de la presente actuación registral, en atención a que las partes no han subsanado en el tiempo establecido las irregularidades señaladas y por los motivos precedentemente enunciados. En consecuencia se CANCELA la inscripción dada en el Libro Diario de este Registro de Títulos al expediente No. 4812004377. SEGUNDO: REMITIR: Se autoriza la remisión del Oficio de Aprobación No. 6642019035852, de fecha 5/12/2019, contentivo de la parte técnica que compone el expediente a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos, a fines de que el referido órgano disponga a dichos trabajos técnicos conforme a su normativa”* (sic); culminando dicho proceso con un acto administrativo que fue impugnado mediante el recurso de reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 4812005810, inscrito el 02 de septiembre del año 2020, contentivo de solicitud de reconsideración, mediante instancia de fecha 02 de septiembre del año 2020, suscrita por los **Licdo. Bienvenido Cresencio Hernández Albuez y Dr. Miguel E. Hilario Bautista**, a fin de que el Registro de Títulos de Monte Plata retracte su calificación inicial, culminando con el oficio No. O.R.103760, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), en cuyo dispositivo el referido órgano registral establece que: *“Se declara inadmisibile el recurso de reconsideración, en vista que fue interpuesto fuera de plazo, ya que la parte interesada tomó conocimiento del oficio de rechazo en fecha 16 de julio del 2020 y disponía de un plazo de 15 días para someter dicho recurso, interponiéndose en fecha 02 de septiembre del 2020, habiendo vencido ya el plazo para su interposición, conforme a los motivos explicados, quedando cancelada la inscripción otorgada al presente”* (sic); dicha actuación fue impugnada mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,637,541.00 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 1200014085, dentro del inmueble identificado como: Parcela No. 27, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en Bayaguana, Monte Plata”*, propiedad de **Productora Agrícola y Ganadera, S. R. L. (PRAGANA)**.

VISTO: El acto de alguacil No. 415-2020, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial **Marcelo Beltré Beltré**, Alguacil Ordinario de la Novena Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a **Productora Agrícola y Ganadera, S. R. L. (PRAGANA)**.

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.103760, relativo al expediente registral No. 4812005810, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; en relación a una solicitud de reconsideración, en cuanto a solicitud de ejecución de **Deslinde Administrativo y Transferencia**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,637,541.00 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 1200014085, dentro del inmueble identificado como: Parcela No. 27, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en Bayaguana, Monte Plata”*, propiedad de **Productora Agrícola y Ganadera, S. R. L. (PRAGANA)**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha seis (06) de octubre del año dos mil veinte (2020), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) 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; 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, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que los requirientes adquirieron las porciones de terreno dentro de la Parcela No. 27 del Distrito Catastral No. 03, según se deduce de los contratos de compra y venta de fechas 21 de abril del 2008 y 18 de agosto del 2018; **2)** que los interesados han hecho esfuerzos con la finalidad de completar el expediente que se encuentra observado en los archivos del Registro de Títulos de Monte Plata, para culminar el proceso de deslinde que fue sometido a aprobación ante el órgano técnico, aprobado mediante oficio No. 6642019035852 de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este y enviado a ese Registro de Títulos para fines de registro y entrega de los correspondientes Certificados de Títulos; **3)** que conforme a oficio de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), el expediente No. 4812004377, fue declarado caduco por haber vencido el plazo otorgado para su cumplimiento, en virtud de que se requería el aporte de los siguientes documentos: a) Certificado de Título No. 2262 de la Parcela No. 27 del Distrito Catastral No. 03, del municipio de Bayaguana, provincia Monte Plata; b) Certificación de impuestos internos de la sociedad Productora Agrícola y Ganadera, S. R. L. (PRAGANA), donde conste estar al día en su declaración de pago de impuestos y c) copia certificada de la Asamblea que otorga poder a la señora Dra. Randha J. Hazim Frappier, para actuar en nombre y representación de la sociedad **Productora Agrícola y Ganadera, S. R. L. (PRAGANA)**; **4)** que situaciones ajenas a la voluntad de los accionantes, impiden la ejecución del proceso de deslinde y transferencia, ya que es la parte vendedora que está en el deber y obligación de buscar y aportar la documentación exigida por el órgano registral; **5)** que las

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).

razones que invoca el Registro de Títulos para justificar su decisión no se corresponden con la verdad, en virtud de que el recurso de reconsideración fue interpuesto en tiempo hábil, pues el oficio fue retirado en fecha 26 de agosto del 2020, mientras que la acción fue introducida el día 2 de septiembre del 2020, sin embargo, se declara inadmisibles dichas acciones por considerar haberse efectuado fuera de plazo; **6)** que los ahora exponentes tienen el interés jurídico, nato y actual para impugnar el expediente No. 4812004377, al ser declarada la caducidad de la actuación, misma que no ha devenido por negligencia de los recurrentes, sino por la falta de cumplimiento de la vendedora; **7)** que los actos se consideran publicitados cuando son retirados del Registro de Títulos por la parte o por su representante... artículo 158 de la normativa.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, y en cuanto al argumento de la parte recurrente de que las razones que invoca el Registro de Títulos para justificar su decisión no se corresponden con la verdad, se tiene a bien indicar que, en cuanto a la rogación original, relativa a la solicitud de deslinde administrativo y transferencia, mediante el expediente No. 4812004377, inscrito en fecha 09 de enero del año 2020, fue calificada inicialmente, emitiendo un oficio de subsanación de fecha 24 de enero del año 2020, en el cual, se solicita a la parte interesada lo siguiente: “1) *el depósito del duplicado del dueño que sustenta el derecho de propiedad objeto de deslinde;* 2) *registrar el acta de asamblea que otorga poder a Randha J. Hazim Frappier, para actuar en su nombre y representación;* 3) *la certificación emitida por la DGII, sobre el registro de la entidad **Productora Agrícola y Ganadera, S. R. L.** y 4) un recibo de RD\$100.00 por cada acto notarial, de conformidad con la Ley No. 140-15 del notario, de conformidad con lo que establecen los artículos 54 y 55 del Reglamento General de Registro de Títulos.*”

CONSIDERANDO: Que para mayor entendimiento, los artículos 54 y 55 del preindicado texto legal establecen lo siguiente:

Artículo 54: “*Cuando se comprueba en un expediente irregularidades o defectos subsanables, el Registrador de Títulos los detallará en un oficio motivado, devolviendo el expediente al interesado y otorgándole un plazo no mayor de quince (15) días para que éstos sean corregidos y/o subsanados, de esta actuación se dejará constancia en el registro complementario o en el libro diario según corresponda*”. Este plazo le es otorgado al usuario para que regularice todas las observaciones realizadas por el Registro de Títulos. Por lo que, transcurrido, opera lo que establece el artículo siguiente:

Artículo 55: “*Si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido, se producirá la caducidad de pleno derecho de la actuación solicitada, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite*”. Razón por la cual le fue dado el oficio de caducidad al expediente que fue introducido con la rogación inicial.

CONSIDERANDO: Que adicionalmente, y contrario a lo que establece la parte interesada, que el recurso de reconsideración fue interpuesto en tiempo hábil, es preciso aclarar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: “*consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre*

que se deje constancia escrita de dicho retiro; **b)** Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”.

CONSIDERANDO: Que, haciendo una aplicación concordada de las disposiciones establecidas en la normativa aplicable al caso en especie, resulta imperativo señalar que el oficio mediante el cual se declara la caducidad del expediente No. 4812004377, fue emitido en fecha dieciséis (16) de julio del año dos mil veinte (2020), considerándose publicitado el día dieciséis (16) de agosto del año 2020, siendo retirado por el interesado el veintiséis (26) de agosto del año 2020, e interpuesto el recurso de reconsideración el día dos (02) de septiembre del año (2020), es decir, excediendo el plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia de que se trata².

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido verificar que el acto administrativo emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, en ocasión del recurso de reconsideración, fue dado conforme al ordenamiento jurídico aplicable a la materia, por lo que, en cuanto al fondo, procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Monte Plata; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Monte Plata a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 158, 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, incoado por los señores **Lorenzo Arredondo Vásquez** y **Sofía de Paula Castro**; 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 presente Recurso Jerárquico, y en consecuencia, confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado, emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Plata a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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; 42 y 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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/jedsc