

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00095

FECHA
09-12-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0938

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de diciembre 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 dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), por el señor **Juan Marino Mota Nolasco**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-01585608-2, domiciliado y residente en la calle Barrientos No. 11, sector Los Restauradores, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Santiago Fco. José Marte** y a los **Licdos. Lixander M. Castillo Quezada e Israel Armando José Rosado**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 049-0004398-7, 053-0035075-7 y 001-1932812-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt No. 1704, Suite A-2, Mirador Norte, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000040346, relativo al expediente registral No. 9082020316380, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020255160, contentivo de solicitud de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia en favor del señor **Juan Marino Mota**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. OSU-00000084668, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión dejando establecido que procedía a rechazar la solicitud *“en virtud de que el Registro de Títulos no puede conocer el mismo de manera administrativa, en atención de que la vendedora ha fallecido y no fue depositado el duplicado del dueño que ampara los derechos de la misma sobre la Parcela 201-B del DC 03...”* (sic), además, en el ordinario segundo informa que *“...una vez transcurran los plazos para interponer los recursos*

administrativos contemplados en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, se procederá a remitir el presente expediente a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a los fines de que sea enviado este proceso técnico al Tribunal de Jurisdicción Original competente, con la finalidad de que sea judicializado” (sic); dicho proceso culminó con un acto administrativo que fue impugnado en acción en reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 9082020316380, contentivo de solicitud de reconsideración, el cual fue declarado inadmisibile por el Registro de Títulos, mediante el oficio No. ORH-00000040346, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; dicho proceso culminó con el acto administrativo hoy impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos del inmueble identificado como: *“Una porción de terreno de 260.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 201-B, Distrito Catastral No. 03, ubicado en Santo Domingo”*.

VISTO: El acto de alguacil No. 610/2020, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Ángel Lima Guzmán, Alguacil Ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Francisco Méndez, Juan Méndez, Adolfo Méndez, Conrado Méndez, Felicia Méndez y Dominga Méndez**, en calidad de sucesores de la señora **Flora De La Rosa** (vendedora).

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-00000040346, relativo al expediente registral No. 9082020316380, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a la solicitud de reconsideración, de solicitud de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia en favor del señor **Juan Marino Mota** sobre el inmueble identificado como: *“Una porción de terreno de 260.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 201-B, Distrito Catastral No. 03, ubicado en Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha cinco (05) de noviembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) 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

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*).

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 Deslinde Administrativo y Transferencia en favor del señor **Juan Marino Mota** sobre el inmueble identificado como: *“Una porción de terreno de 260.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 201-B, Distrito Catastral No. 03, ubicado en Santo Domingo”*; requerimiento que fue rechazado, bajo el entendido de que *“el Registro de Títulos no puede conocer el mismo de manera administrativa, en atención de que la vendedora ha fallecido y no fue depositado el duplicado del dueño que ampara los derechos de la misma sobre la Parcela No. 201-B del DC 03...”* (sic).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: 1) Que la solicitud de reconsideración, depositada en fecha 16 de octubre 2020, fue declarada inadmisibles por falta de notificación a las partes involucradas, obviando que esta formalidad tuvo cumplimiento mediante el acto de notificación a los colindantes, y a los sucesores de la señora **Flora De La Rosa** (vendedora), mediante el acto No. 1291/2019, de fecha 26 de diciembre del año 2019, depositado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; 2) Que, como se trata de un Deslinde, la verificación de la notificación a las partes involucradas, le corresponde a la Dirección Regional de Mensuras, pues dicho órgano califica el expediente y lo remite al Registro de Títulos correspondiente, para su ejecución; 3) Que resulta una ilogicidad la aplicación del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, en cuanto al recurso de reconsideración, pues ante la pretendida protección de las partes interesadas, que el Registrador de Títulos persigue con la notificación, en este caso a los sucesores de la vendedora, elude el hecho de que los mismos fueron notificados en el proceso de deslinde; 4) Que, declarar inadmisibles la reconsideración por la falta de notificación, era una situación de carácter formal que no constituye una afectación de fondo que implicara el rechazo de la actuación; 5) Que de acuerdo a la normativa inmobiliaria, el Registrador de Títulos no tiene competencia para rechazar un expediente y enviarlo a otro órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria; 6) Que la judicialización de los procedimientos de levantamiento parcelario, son establecidas por el Director Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, cuando dicho proceso se torne litigioso; 7) Que el hecho de que la señora **Flora De La Rosa** haya fallecido, no es motivo para rechazar el expediente, toda vez, que el acto de venta de fecha, fue firmado por la referida señora cuando la misma, poseía la capacidad y calidad para suscribirlo; 8) Que ninguna ley obliga o limita al beneficiario de un acto de venta de un inmueble sobre derechos registrados en el caso de fallecimiento del vendedor a tener que someter la transferencia por la vía jurisdiccional, salvo el caso de derechos litigiosos; 9) Que el agrimensor contratista, dio cabal cumplimiento al principio de publicidad frente a quienes como continuadores jurídicos de la vendedora podían tener calidad para impugnar o reconocer el contenido del acto de venta, notificando a los señores **Francisco Méndez, Juan Méndez, Conrado Méndez, Felicia Méndez y Domingo Méndez**; y 10) Que el requerimiento del depósito del duplicado del dueño, para fines de transferencia, viola los principios de juridicidad y de Seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa, pues conforme al artículo 15, literal e) del Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, dentro de los documentos anexos que deben ser remitidos al Registrador de Títulos correspondiente, o Tribunal de Jurisdicción Original, luego de aprobados los trabajos técnicos, es el depósito del *“Duplicado de la*

Constancia Anotada o contrato de transferencia que sustenta los derechos del inmueble objeto de deslinde”, requisito que se cumplió con el depósito del acto de venta.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, y en cuanto al argumento de la parte recurrente, que considera innecesaria la notificación de la acción de reconsideración a las partes involucradas, en razón de que con el acto No. 1291/2019, de fecha 26 de diciembre del año 2019, de notificación a los colindantes, y a los sucesores de la señora **Flora De La Rosa** (vendedora), depositado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, se cubría dicha formalidad, se tiene a bien indicar que dicha notificación fue realizada como parte de los requisitos del proceso de deslinde, no así de la reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo lo establecido en el artículo 153 del Reglamento General de Registro de Títulos de que: *“La solicitud de reconsideración es interpuesta por quien se considere afectado por un acto definitivo emanado de un Registro de Títulos, con el objeto de que el Registro de Títulos que la dictó disponga su modificación”*. En ese sentido, el acto definitivo, en el presente caso, es el oficio de rechazo No. OSU-00000084668, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 155 del citado reglamento, indica que: *“Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas.”* En ese marco, por tratarse de un deslinde con transferencia, las partes involucradas son el propietario-vendedor, el comprador y los colindantes.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, las partes involucradas, en este caso los sucesores del vendedor y los colindantes, deben ser notificados, pues el acto impugnado a que se refiere el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, es el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos correspondiente, no así el acto de venta que sustenta la transferencia o la autorización para realizar los trabajos de deslinde, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales; por lo que el Registrador de Títulos actuó conforme a la normativa legal vigente, al declarar inadmisibles las acciones de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que conforman el expediente en ocasión del presente recurso jerárquico, se ha observado, que si bien, en uno de los atendidos de la Resolución de fecha 24 de junio de 1981, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, se indica que los señores **Juan Méndez, Adolfo Méndez, Francisco Méndez, Dominga Méndez, Conrada Méndez y Felicia Méndez**, son hijos de la señora **Flora De La Rosa**, lo cierto es que dicha resolución determina los sucesores del señor **Adolfo Méndez**, contrario a lo planteado por la parte recurrida, que presenta a los referidos señores como los sucesores de la señora **Flora De La Rosa**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se puede verificar que la señora **Flora De La Rosa**, fallece el 19 de julio de 1993, según el acta de defunción No. 01161, registrada por la Oficialía del Estado Civil de la Decimoquinta Circunscripción, Santo Domingo Oeste, en fecha 26 de octubre del año 2011; lo que resulta un contrasentido, asumir que la resolución del 24 de junio del año 1981, haya determinado sus sucesores.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el Registro de Títulos no tiene manera de constatar quiénes son los sucesores de la referida señora, sin una Resolución evacuada por un tribunal competente, que haya determinado los mismos; y por tanto, que tengan calidad para interponer alguna objeción con respecto al acto de venta de fecha 20 de enero del año 1992; aunque esto no constituye una razón fundamental para objetar dicho acto, como bien plantea la parte recurrida, si sólo ha primado esa circunstancia, se estaría violando el principio de convalidación de los actos.

CONSIDERANDO: Que, contrario al argumento planteado por el hoy recurrente, de que el requerimiento de depósito del duplicado de dueño, para fines de transferencia es irracional y violatorio a la Ley y a principios que norman la administración, señalando que la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario indica en su artículo 96, “*que la función calificadora de los registradores debe estar “de conformidad a la vía reglamentaria”*” (sic); se tiene a bien indicar que el Registrador de Títulos actuó conforme a las facultades que le otorga el Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 48 literales a) y g): “*a) Comprobar que la documentación presentada esté completa y cumple con los requisitos de forma y fondo establecidos para la actuación solicitada, y g) Solicitar cualquier documentación complementaria que considere conveniente*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la Resolución No. 2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, en su artículo 222, numeral 4, con relación a la aprobación de los trabajos técnicos y remisión al Registrador de Títulos, indica entre los documentos anexos que deben ser remitidos, están: “*4. Duplicado de la Constancia Anotada y contrato de transferencia que sustenta los derechos del inmueble objeto de deslinde;*”. (Subrayado nuestro)

CONSIDERANDO: Que, la Resolución No. 21-0313 de fecha 21 de marzo del año 2013, que modifica la Resolución No. 1956-2011, del 07 de diciembre del año 2011 en relación a los requisitos ante los Registros de Títulos, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en el ordinal octavo, numeral 1, indica que entre los documentos anexos que deben depositarse en una actuación de transferencia por venta, está el Duplicado del Certificado de Títulos o Constancia Anotada. (Subrayado nuestro)

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, instituido por Resolución No. 517-2007, de fecha 22 de marzo del año 2007, señala en su artículo 2, Párrafo IV que: “*Cuando, en función de las excepciones previstas en el presente reglamento, se acepte el ingreso de una transferencia parcial de derechos sustentados en una constancia anotada, el registro de títulos competente procede a cancelar tanto el original como el duplicado del dueño de la constancia anotada, emitiendo en consecuencia nuevas Constancias Anotadas, por la transferencia parcial y por el resto.*”

CONSIDERANDO: Que, del razonamiento de las disposiciones establecidas en las normas previamente indicadas, se infiere que para inscribir una actuación que incluya transferencia de derechos sobre una porción de terreno sustentada en una Constancia Anotada, como es el caso de Deslinde con Transferencia, es un requisito imprescindible, el depósito del Duplicado de la misma, toda vez que para proceder con la rogación, se debe cancelar tanto el original como el duplicado de dicha Constancia Anotada.

CONSIDERANDO: Que, la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo del 08 de agosto del año 2013, establece en el artículo 3 numeral 1) *“Principio de juridicidad: En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado”*; y en el numeral 8) *“Principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa: Por los cuales la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterio administrativos”*.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, el requerimiento del depósito del Duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos de la señora **Flora De La Rosa**, dentro del ámbito de la *“Parcela No. 201-B del Distrito Catastral No. 03 del Distrito Nacional”*, no viola los principios antes señalados, toda vez que tanto, el Reglamento General de Mensuras Catastrales del 19 de julio 2018, como el Reglamento para la Reducción de Constancias Anotadas del 22 de marzo del año 2007 y los requisitos de la Resolución No. 21-0313 de fecha 21 de marzo del año 2013, establecen dicho requisito.

COSIDERANDO: Que, en otro sentido, con respecto al argumento de que el Registrador de Títulos no tiene competencia para rechazar un expediente y enviarlo a otro órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria, es conveniente precisar que el artículo 225 Párrafo I de la Resolución No. 2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, permite esa prerrogativa, cuando indica que: *“En los casos de deslinde con transferencia, si ésta no se puede ejecutar por obstáculos insubsanables, se rechazará; permaneciendo el expediente en los archivos del Registro hasta que transcurra el plazo de los recursos administrativos, los cuales si fueren interpuestos, serán resueltos de conformidad a los procedimientos que estipule La Ley y sus reglamentos. Vencido el plazo para los recursos, sin que hubiere impugnación, se devolverá el expediente a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para que proceda a su anulación técnica y a su devolución al usuario todos los documentos físicos aportados por éste.”*.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos 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 Santo Domingo; 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 Santo Domingo 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, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 48 literales a y g, 57, 58, 152, 155, 156, 159, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículo 222, numeral 4, y 225 Párrafo I de la Resolución No. 2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales; artículo 2, Párrafo IV del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; artículo 3 numerales 1 y 8 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; ordinal octavo, numeral 1 de la

Resolución No. 21-0313 de fecha 21 de marzo del año 2013, en relación a los requisitos ante los Registros de Títulos.

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 presente Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Juan Marino Mota Nolasco**, en contra del oficio No. ORH-00000040346, relativo al expediente registral No. 9082020316380, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y en consecuencia confirma la calificación original negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos.

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

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/aacm