

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00026

FECHA
03-03-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0166

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), años 178 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 diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Pedro Manuel Abad Peguero**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0608554-1, Presidente de la Cámara de Productores de Televisión Santo Domingo, residente en la Provincia de Santo Domingo.

En contra del Oficio informativo No. O.R.111374 de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 4372011958, emitido por el Registro de Títulos de Higüey.

VISTO: El expediente registral No. 4372011958, contentivo de recurso jerárquico, en cuanto a solicitud de emisión de **Certificación de Inscripción o Anotación**, mediante instancia de fecha 15 de octubre del año 2020, suscrita por el **Lic. Pedro Manuel Abad Peguero**, a fin de que el Registro de Títulos de Higüey indique si existe en original en los archivos correspondientes, oposición a que se inscriba o se registre contrato sobre la parcela de referencia a favor de los señores **Miguel A. Sánchez Fuster, Carmen M. Sánchez Fuster, Ana María Sánchez S. Fuster, José A. Sánchez Fuster, José R. Sánchez Fuster, Carmen E. Sánchez Fuster**, así como constancia de su inscripción en los Libros de Inscripciones; dicho proceso culminó con la emisión del oficio informativo No. O.R.111374 de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), siendo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: *“Parcela No. 206-N, del Distrito Catastral No. 47.2, matrícula No. 3000015851, con una extensión superficial de 3,647,409.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”*.

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 informativo No. O.R.111374 de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 4372011958, emitido por el Registro de Títulos de Higüey, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. 206-N, del Distrito Catastral No. 47.2, matrícula No. 3000015851, con una extensión superficial de 3,647,409.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes enero del año dos mil veintiuno (2021), siendo interpuesto el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (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, en ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que se interpone la presente acción recursiva con la intención de que la Dirección Nacional de Registro de Titulas se disponga a revisar y analizar el oficio emitido por el Registro de Títulos de Higüey, provincia La Altagracia, relativo al rechazo que le hace ese funcionario o funcionaria, a la orden dada mediante Resolución DNRT-R-2020-00082, de fecha diez (10) días del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), sobre la emisión de información de si existe o no existe la anotación No. 5, con relación al inmueble identificado como: *Parcela No. 206-N, del Distrito Catastral No. 47.2, matrícula No. 3000015851, con una extensión superficial de 3,647,409.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia*, ya que la respuesta afirma, que sí existe dicho documento, y el recurrente indica que no existe, y peor aún, han pretendido inducir a una anotación o inscripción falsa, que rompe y distorsiona el real orden cronológico de las anotaciones; **2)** que la anotación No. 5 que aparece en la copia del Certificado de Título No. 96-1075, viola el orden real cronológico de las demás anotaciones, de manera que viola la Resolución No. 2669-2009, dictada por la Suprema Corte de Justicia, que ordena la preservación estricta del sagrado orden cronológico de todas las anotaciones inscritas al dorso de los Certificados de Título; **3)** que ante el mandato claro del Director Nacional de Registro de Títulos y lo que se establece en las esencias de las Leyes No. 108-05, 200-04, 107-13, el Registrador de Títulos de Higüey, no puede dar una información circunscribiéndose solo a los archivos del Registro de Títulos de Higüey, ya que toda información debe estar acorde con lo contenido también en los libros de registros de los archivos de la bóveda de la Jurisdicción Inmobiliaria Departamento Central, que es precisamente donde hace énfasis el anterior Recurso Jerárquico que había originado las disposiciones del Director Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en el análisis de los documentos que sustentan la presente acción recursiva, así como los sistemas de investigación registral, se puede evidenciar que lo que pretende la parte recurrente es que le sea emitida una *Certificación de registro de inscripción /anotación No. 5*, donde se haga constar, si existe en el original, una oposición a que se inscriba o registre contrato sobre la Parcela No. 206-N, del Distrito Catastral No. 47/2da.,

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 y 158, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, a requerimiento de los señores **Miguel A. Sánchez Fuster, Carmen M. Sánchez Fuster, Ana María Sánchez S. Fuster, José A. Sánchez Fuster, José R. Sánchez Fuster, Carmen E. Sánchez Fuster**, tomando en cuenta el Certificado de Título No. 96-1075.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos haciendo uso de su función calificadora, en respuesta a lo ordenado por la Dirección Nacional de Registro de Títulos en su decisión No. DNRT-R-2020-00082, de fecha diez (10) días del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), procedió expedir el oficio informativo No. O.R.111374 de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), dejando establecidas las informaciones precisadas, ya que indicó dónde está digitalizada la documentación que sustenta la oposición, así como los datos de los libros de inscripciones donde fue inscrita.

CONSIDERANDO: Que, el ahora recurrente, entre los argumentos de su escrito, manifiesta que esas informaciones no corresponden con lo solicitado, pues la información ofrecida en el oficio evidencia que dichos datos corresponden a lo que establecen los archivos a cargo del Registro de Títulos, mientras que, en sus pretensiones, él claramente precisó que requiere las informaciones de lo que se encuentra en el Archivo Permanente de la Jurisdicción Inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, ante tales argumentos, se tiene a bien indicar que de todas las ejecuciones que aparecen publicitadas en los asientos de las oficinas de Registro de Títulos, la documentación se encuentra custodiada por el Archivo Permanente de la Jurisdicción Inmobiliaria, por lo que, aunque el órgano registral, indicó que se encuentra en sus archivos, se refirió a lo que custodia el Archivo Central, respecto de su Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo que indica la parte recurrente, en relación a que las informaciones contenidas en el oficio informativo Oficio informativo No. O.R.111374 de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), no son verídicas, y no cumplen con lo que establecen las normas; cabe destacar, que como bien indica el Registro de Títulos, el acto original se encuentra publicitado en la Caja No. 29539, Folder No. 16, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), y fue inscrito en el Libro de Inscripciones No. 6, Folio No. 147, Anotación No. 586.

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo a lo que establece el ***Principio de Eficacia***, contemplado en el artículo 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, es responsabilidad de los entes administrativos, remover todo obstáculo pudiera dilatar la respuesta que necesita recibir la parte recurrente por medio a la solicitud formulada. Incluyéndose *“las solicitudes de certificaciones en general...”*, dentro de las actuaciones que se pueden calificar por parte de un Registro de Títulos, debiendo responder de manera precisa lo que se le requiere y de acuerdo a lo solicitado expresamente.

CONSIDERANDO: Que, aunque no se emitió expresamente la Certificación solicitada, la oficina de Registro de Títulos procedió a responder con lo solicitado, al emitir un *Oficio Informativo*, a través del cual se recogen los datos contenidos en los archivos del Registro de Títulos respecto de la anotación sobre la cual la parte hoy recurrente requiere las informaciones indicadas.

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 conforma la calificación original realizada por el Registro de Higüey; 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 Higüey 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 97 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), artículo 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 el señor **Pedro Manuel Abad Peguero**, en contra del Oficio informativo No. O.R.111374 de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372011958; y en consecuencia confirma la calificación inicial realizada por el Registro de Títulos de Higüey, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey 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/jedsc