

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00040

FECHA
06-04-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0244

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), 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 doce (12) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), por la razón social **Inversiones Dominico Española, S. R. L.**, sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del RNC No.1-01-71228-7, debidamente representada por el señor **Ney Hugo Arias Mesa**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0166730-1, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Ricardo Madrigal Marte**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0762732-5, con estudio profesional abierto en la carretera Mella, Km. 7½, Plaza Fantasía, Local 19, Urbanización Vista Hermosa, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000044941, relativo al expediente registral No. 9082021073805, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020313373, contentivo de solicitud de levantamiento de asiento de Declaratoria de Utilidad Pública, mediante instancia de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), en relación al inmueble identificado como: “*Porción con una superficie de 782,154.64 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 305-A-REF, del Distrito Catastral No. 32, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 0100089517*”, propiedad de la entidad **Inversiones Dominico Española, S. R. L.**, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio No. ORH-00000040594, de fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020).

VISTO: El expediente registral No. 9082021073805, contentivo de solicitud de reconsideración del citado Oficio No. ORH-00000044941; proceso que proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 200/2021, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Richard Bautista Arias, Alguacil Ordinario de la Corte de Apelación de Santo Domingo; mediante el cual la entidad **Inversiones Dominico Española, S. R. L.**, notifica el presente recurso jerárquico a la **Dirección General de Bienes Nacionales**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Porción con una superficie de 782,154.64 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 305-A-REF, del Distrito Catastral No. 32, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 0100089517”*.

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-00000044941, relativo al expediente registral No. 9082021073805, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; sobre una acción en reconsideración que tiene por objetivo el levantamiento de asiento de Declaratoria de Utilidad Pública, en relación al inmueble identificado como: *“Porción con una superficie de 782,154.64 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 305-A-REF, del Distrito Catastral No. 32, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 0100089517”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día doce (12) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), 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, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está 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, a la **Dirección General de Bienes Nacionales** le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 200/2021; quien depositó su escrito de defensa u objeción en fecha diecinueve (19) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **i)** que la rogación original presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura el levantamiento de asiento de declaratoria de utilidad pública, inscrito conforme Decreto No.444-11, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil once (2011), emitido por el Dr. Leonel Fernández, Presidente de la República Dominicana, en virtud de instancia de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), de la **Inversiones Dominico Española, S.R.L.**, bajo el expediente registral No. 9082020313373, en relación al inmueble identificado como: *“Porción con una superficie de 782,154.64 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 305-A-REF, del Distrito Catastral No. 32, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 0100089517”*; **ii)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio de rechazo No. ORH-00000040594, de fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, fundamentado en el hecho de que los asientos registrales se

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*).

cancelan por actos de igual naturaleza, conforme a lo establecido en los artículos 121 y 122 del Reglamento General de Registro de Títulos; **iii**) que el referido oficio de rechazo No. ORH-00000040594, fue impugnado, mediante una acción en Reconsideración; la cual fue declarada inadmisibile, en virtud del oficio No. ORH-00000044941, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Santo Domingo; y, **iv**) que, en fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:55:00 p. m., la entidad **Inversiones Dominico Española, S. R. L.**, interpuso la presente acción recursiva, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada acción de reconsideración, procurando la revocación de la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y que sea ejecutada la solicitud de levantamiento de asiento de declaratoria de utilidad pública.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i**) que, el inmueble identificado como: *“Porción con una superficie de 782,154.64 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 0100089517, dentro de la Parcela No. 305-A-REF, del Distrito Catastral No. 32, ubicada en la provincia Santo Domingo”*, fue objeto de subdivisión, resultando 210 inmuebles, en favor de **Inversiones Dominico Española, S.R.L.**, a los cuales le fue migrado el asiento de declaratoria de utilidad pública **ii**) que, la porción de referencia, fue parcialmente declarada como utilidad pública, toda vez que el Decreto No.444-11, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil once (2011), emitido por el Dr. Leonel Fernández, Presidente de la República Dominicana, solo afecta una superficie de 436,637.89 metros cuadrados, y su superficie total es de 782,154.64 metros cuadrados; **iii**) que, la superficie restante de 345,516.75 metros cuadrados, no se encuentra afectada por el referido decreto; **iv**) que, la **Dirección General de Bienes Nacionales**, mediante instancia de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), aclara que, el Estado solo tiene interés en el cumplimiento del decreto, en lo concerniente a la superficie 436,637.89 metros cuadrados, e indica dar continuidad a las pretensiones de la titular registral; y, **v**) que, los trabajos de subdivisión se realizaron dentro de la superficie de 345,516.75 metros cuadrados, por tanto, los inmuebles resultantes no se encuentran afectados por la declaratoria de utilidad pública; y sobre estos es que se realiza el levantamiento.

CONSIDERANDO: Que, la hoy parte recurrida, **Dirección General de Bienes Nacionales**, sostiene, en su escrito de defensa, en síntesis, que no ha emitido certificación de no objeción al levantamiento del asiento de declaratoria de utilidad pública, en virtud de que, el mismo fue generado por un decreto presidencial, por lo cual debe ser levantado de la misma forma, conforme a lo establecido en el artículo 121 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Reglamento General de Registro de Títulos, en su artículo 45, establece: *“Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones y/o certificaciones presentadas a consideración de los Registros de Títulos y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Ley de Registro Inmobiliario, el Código Civil, otras leyes aplicables, el presente Reglamento y demás disposiciones complementarias que procedan”*.

CONSIDERANDO: Que, artículo 121 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“Los asientos registrales se cancelan por actos de igual naturaleza en que intervengan o hayan consentido las partes que dieron origen al asiento, o por actos emanados de autoridad judicial competente”*.

CONSIDERANDO: Que, el referido reglamento, en su artículo 122, establece: *“Los asientos registrales se cancelan a solicitud expresa del interesado, anexando los documentos que acrediten la existencia de las causas legítimas para la extinción del derecho, carga o gravamen que se pretende cancelar”*.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia a lo expuesto precedentemente, el Registro de Títulos de Santo Domingo, actuó conforme a los preceptos legales que rigen la materia, toda vez que los asientos registrales se cancelan por actos de igual naturaleza, mediante decisión judicial o por la voluntad expresa del beneficiario, lo que no ocurrió en el caso de la especie.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos antes expresados; 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 el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 42, 45, 48, 54, 57, 58, 121, 122, 152, 155, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 3, numerales 1 y 8, y 54 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, incoado por la entidad **Inversiones Dominico Española, S. R. L.**, en contra del Oficio No. ORH-00000044941, relativo al expediente registral No. 9082021073805, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, respecto de la rogación original, 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/mgm