

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00048

FECHA
04-05-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0452

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de mayo 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 quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Sonia Madalin Silva**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1437761-7, domiciliada en Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Jesús Leonardo Almonte Caba**, dominicano, mayor de edad, soltero, abogado de los tribunales de la República, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0287735-4, domiciliado y residente en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, con estudio profesional abierto en la Calle Neptuno No. 1, Esq. Avenida Hermanas Mirabal, del Residencial Sol de Luz, sector de Santa Cruz de Villa Mella, del municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-00000046694, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 0322021141957, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020348507, inscrito el 07 de diciembre del año 2020, a las 03:08:03 p.m., contenido de solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, sobre los inmuebles identificados como: **a) “Apartamento No. 801, ubicado en el octavo nivel, del condominio Torre Bellini, con una extensión superficial de 195.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 5, Manzana No. 2547, del Distrito Catastral No. 01, matricula No. 0100051486, ubicada en el Distrito Nacional”, y; b) Apartamento No. 4-A, ubicado en el cuarto nivel, del condominio Residencial Tierras Llana II, con una extensión superficial de 83.47 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 258, del Distrito Catastral No. 03, matricula No. 0100015246, ubicada en el Distrito Nacional”, propiedad del señor **Edgar Antonio Mejía López**, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su Oficio No. ORH-00000045619, de fecha 12 de marzo del año 2021, fundamentando su decisión en**

que, en la Compulsa Notarial del acto autentico No. 72/2011, de fecha 22 de diciembre del año 2011, no se hizo constar el estado civil del titular del inmueble, lo que impide aplicar correctamente el principio de especialidad.

VISTO: El expediente registral No. 0322021141957, inscrito el 06 de abril del año 2021, a las 12:34:21 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, al oficio de rechazo No. ORH-00000045619, mediante instancia de fecha 24 de marzo del año 2021, suscrita por el **Lcdo. Jesús Leonardo Almonte Caba**, a los fines de que el Registro de Títulos del Distrito Nacional se retracte de su calificación inicial; requerimiento que culminó con el oficio No. ORH-00000046694, de fecha ocho (08) del mes de abril del año 2021, bajo el fundamento de que, en la Compulsa Notarial del acto autentico No. 72/2011, de fecha 22 de diciembre del año 2011, no se hizo constar el estado civil del titular del inmueble, lo que impide aplicar correctamente el principio de especialidad.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: : **a)** *“Apartamento No. 801, ubicado en el octavo nivel, del condominio Torre Bellini, con una extensión superficial de 195.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 5, Manzana No. 2547, del Distrito Catastral No. 01, matricula No. 0100051486, ubicada en el Distrito Nacional”*, y; **b)** *Apartamento No. 4-A, ubicado en el cuarto nivel, del condominio Residencial Tierras Llana II, con una extensión superficial de 83.47 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 258, del Distrito Catastral No. 03, matricula No. 0100015246, ubicada en el Distrito Nacional”*.

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 de rechazo No. ORH-00000046694, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 0322021141957, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en relación a una Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, sobre los inmuebles identificados como: **a)** *“Apartamento No. 801, ubicado en el octavo nivel, del condominio Torre Bellini, con una extensión superficial de 195.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 5, Manzana No. 2547, del Distrito Catastral No. 01, matricula No. 0100051486, ubicada en el Distrito Nacional”*, y; **b)** *Apartamento No. 4-A, ubicado en el cuarto nivel, del condominio Residencial Tierras Llana II, con una extensión superficial de 83.47 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 258, del Distrito Catastral No. 03, matricula No. 0100015246, ubicada en el Distrito Nacional”*, propiedad de **Edgar Antonio Mejía López**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), y la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día quince (15) del mes de abril 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;

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*).

CONSIDERANDO: Que, dado el caso de la especie, es oportuno señalar 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, 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 la otra parte involucrada, el señor **Edgar Antonio Mejía López**, en calidad de propietario.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibles el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta 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 del Distrito Nacional 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; y, 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y 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.

RESUELVE:

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/bpsm