

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00058

FECHA
29-06-2021

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0775

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de junio 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 ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), por el **Lic. Edison Ferreras Gómez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2442128-5, con estudio profesional abierto en la calle Padre Martín, Edificio K-3, Comercial No. 1 y No. 2, Sector Los Mameyes, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, teléfono número **809-599-5668**, correo electrónico edison380@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-0000049014, relativo al expediente registral No. 9082021260435, de fecha veinticuatro (24) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020003528 (Expediente original No. 9082018298571), inscrito el seis (06) de septiembre del año dos mil dieciocho (2018), a las 10:14:21 a.m., contenido de inscripción de Deslinde administrativo y transferencia en virtud del Oficio No. 663201800150, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; y el acto bajo firma privada de fecha 25 del mes de julio del año 2013 suscrito entre los señores **Rafael Osiris Hernández Méndez** y **Candida Sención**, en calidad de vendedores, y **Carmen Lidia Luna Sención**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Alejandro H. Ferreras Cuevas, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2900, que tiene como objeto el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 479-E-1-REF-B-1, del Distrito Catastral No. 32, matrícula No. 3000118030, ubicada en el municipio Santo Domingo de Guzmán, provincia Santo Domingo”*, propiedad del señor **Rafael Osiris Hernández Méndez**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante No. ORH-00000031887, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veinte (2020).

VISTO: El expediente registral No. 9082021260435, inscrito el dieciocho (18) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 01:35:11 p.m. contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por el **Lic. Edison Ferreras Gómez**, en contra del precitado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 479-E-1-REF-B-1, del Distrito Catastral No. 32, matrícula No. 3000118030, ubicada en el municipio Santo Domingo de Guzmán, provincia Santo Domingo”*.

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-0000049014, de fecha veinticuatro (24) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 9082021260435, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de una 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 500.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 479-E-1-REF-B-1, del Distrito Catastral No. 32, matrícula No. 3000118030, ubicada en el municipio Santo Domingo de Guzmán, provincia Santo Domingo”*, propiedad de **Rafael Osiris Hernández Méndez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiocho (28) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día ocho (08) del mes de junio 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, el Registro de Títulos de Santo Domingo, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“que, se evidencia en el Acta de Defunción No. 004853, Libro 00049, Folio 0053, el señor Rafael Osiris Hernández (vendedor), falleció en fecha 15 de mayo del año 2018 y si bien su fallecimiento fue posterior al acto de venta, este Registro se encuentra imposibilitado de ejecutar la presente solicitud de transferencia toda vez que no es posible que los actos contenidos en el acto de venta de fecha 25 de julio del 2013 sean ratificados por el propietario. PRIMERO: Se rechaza el presente expediente contentivo de deslinde y transferencia en virtud de la imposibilidad de validación y ratificación del acto de fecha 25 de julio del 2013 por parte del propietario Rafael Osiris Hernández por su fallecimiento y porque no se cumplen*

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*).

los requisitos de fondo y forma establecidos en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario para su correcta calificación, conforme a las puntualizaciones legales antes expuestas (...)” (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, el presente expediente cumple con todos los requisitos y formalidades exigidos por la ley a los fines de poder emitir el certificado de título solicitado en favor de la señora **Carmen Delia Luna Sención** (...); **2)** que, rechazamos categóricamente las aseveraciones vertidas en el oficio de referencia, ya que no pueden haber adulteraciones, pues la solicitud de la acción invocada depositamos solo la instancia de solicitud, copia de una certificación emitida anteriormente y los impuestos correspondientes; y, **3)** que, sea revocada en todas sus partes el oficio de fecha 24 del mes de mayo del año 2021.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al primer argumento planteado por las partes, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con 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, así las cosas, el Registro de Títulos de Santo Domingo, actuó conforme a la normativa registral vigente, toda vez que, el oficio No. ORH-00000031887, fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), considerándose publicitado el día diecisiete (17) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), siendo retirado por el interesado el veinticinco (25) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuesto el recurso de reconsideración el día dieciocho (18) de mayo dos mil veintiuno (2021), 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 Santo Domingo, 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 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 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*),

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*).

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por el **Lic. Edison Ferreras Gómez**; 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 los actos administrativos impugnados, emitidos 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/expg