



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00081

FECHA
25-08-2021

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1111

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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 cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Wilson Peña Javier**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1032962-0, domiciliado y residente en la calle Hato Mayor, Edificio No. 6, Piso No. 3, Apartamento 3-A del Residencial del Este, sector El Brisar, municipio Santo Domingo Este, de la provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lic. **Jesús Leonardo Almonte Caba**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0287735-4, con estudio profesional abierto en la Calle Neptuno No. 1, Esq. Av. Hermanas Mirabal, Residencial Sol de Luz, sector de Santa Cruz de Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000052479, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021302713.

VISTO: El expediente registral No. 0322021211505, inscrito en fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:07:37 p.m., contenido de solicitud de Inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, por un monto de RD\$1,000,000.00, en favor del señor **Wilson Peña Javier**, mediante Compulsa Notarial del Acto Auténtico No. 3-2012, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil doce (2012), instrumentado por el Lic. Pablo Isidro Guzmán, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4302, sobre el 50% de los derechos que le corresponden al señor **Zacarías A. Núñez**, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 108-A-15-B-119, Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 1,179.26 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 3000072781”*; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000050593, de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), fundamentando su decisión en el hecho de que: *“...el señor Zacarías A. Núñez, adquiere su derecho de propiedad bajo la comunidad de bienes, y dicho derecho no se encuentra dividido en porcentaje, sino que el es cotitular de la administración conjunta de los bienes que le*

corresponden a comunidad, por lo que dicho acto no puede ser inscrito por ante el Registro de Títulos, toda vez que el inmueble sobre el cual se requiere la inscripción del pagaré notarial forma parte de un derecho indiviso....”(sic).

VISTO: El expediente registral No. 0322021302713, inscrito en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:08:10 p.m. contentivo de acción de reconsideración del Oficio No. ORH-00000050593, de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), el cual fue declarado inadmisibile por la indicada oficina registral: “...*toda vez que el mismo no fue notificado a las partes involucradas, contraviniendo el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, no obstante, haber sido interpuesto en el plazo establecido en el artículo 76, párrafo primer de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario.*” (sic). Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 801/2021, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Félix R. Matos, Alguacil de Estrados de la Quinta Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Distrito Nacional, contentivo de notificación de Recurso Jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela No. 108-A-15-B-119, Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 1,179.26 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 3000072781*”.

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-00000052479, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021302713; concerniente a la acción de reconsideración de solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, por un monto de RD\$1,000,000.00, en favor del señor **Wilson Peña Javier**, mediante Compulsa Notarial del Acto Auténtico No. 3-2012, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil doce (2012), instrumentado por el Lic. Pablo Isidro Guzmán, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4302, sobre el 50% de los derechos que le corresponden al señor **Zacarías A. Núñez**, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 108-A-15-B-119, Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 1,179.26 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 3000072781*”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de agosto 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.

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*).

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, en ese sentido, contrario lo indicado en el párrafo anterior, a través del acto de alguacil No. 801/2021, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Félix R. Matos, Alguacil de Estrados de la Quinta Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Distrito Nacional, la parte recurrente notificó únicamente al señor **Zacarías A. Núñez**, y no figura depositado en el presente expediente, la constancia de notificación del recurso jerárquico a las demás partes involucradas, dígase, los sucesores de la señora **Lupercia Del Carmen Vélez Polanco**, quien fuere la esposa del titular registral del inmueble que se pretende afectar.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile 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”, 42, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

RESUELVE:

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

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