



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00095

FECHA
05-10-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1379

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de octubre 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 trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Miguel De Jesús Hasbún**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0058997-7, 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 **Dr. José Menelo Núñez Castillo**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0057026-6, con estudio profesional abierto en la calle El Número No. 52-1, sector Ciudad Nueva, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, correos electrónicos jmenelonunez@hotmail.es y bufetejosemenelonunez@hotmail.com, y los teléfonos (809) 685-6055 y (809) 688-8227.

En contra del Oficio No. ORH-00000055223, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021369672.

VISTO: El expediente registral No. 0322021340534, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:25:37 p.m., contentivo de solicitud de Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, respecto a los derechos de **Miguel De Jesús Hasbún**, en virtud de Instancia de fecha veintisiete (27) de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por el **Dr. José Menelo Núñez Castillo**, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 5-A-48-REF-32, del Distrito Catastral No. 04, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados*”; actuación registral que fue

calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del Oficio No. ORH-00000053316, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 0322021369672, inscrito en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:49:13 a.m., contentivo de acción de Reconsideración del Oficio No. ORH-00000053316, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, acción que fue rechazada; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 5-A-48-REF-32, del Distrito Catastral No. 04, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000055223, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021369672, inscrito en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:49:13 a.m., sobre una solicitud de reconsideración que tiene por objetivo la emisión de una Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, concerniente a los derechos de **Miguel De Jesús Hasbún**, en virtud de Instancia de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por el **Dr. José Menelo Núñez Castillo**, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 5-A-48-REF-32, del Distrito Catastral No. 04, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de septiembre 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **i)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la rogación original, en atención a que, el inmueble de referencia se encuentra cancelado por nulidad de certificado de título, conforme sentencia No. 0244/2009, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil nueve (2009), dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrita en fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las

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).

12:24:37 p. m., asentado en el Libro No. 4377, Folio No. 0249; **ii**) que, la citada calificación negativa fue impugnada mediante una solicitud de reconsideración, en la cual señalan que, la referida sentencia No. 0244/2009, fue interpretada de manera errónea, toda vez que, la misma no dispone la cancelación del Certificado de Título No. 89-3014, que ampara el derecho del señor **Miguel De Jesús Hasbún**; y, **iii**) que, la mencionada solicitud de reconsideración fue rechazada, en virtud del oficio No. ORH-00000055223, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el indicado Registro de Títulos, fundamentado en que: *“es el tribunal quien debe pronunciarse y ordenar al Registro de Títulos la reposición del derecho a favor del Sr. MIGUEL DE JESÚS HASBÚN, sobre la Parcela 5-A-48-REF-32, DC. 04, por lo que ante dicha situación este Registro de Títulos no puede proceder de oficio, ni presumir aquello que no está expresamente establecido en los documentos presentados, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley de Registro Inmobiliario y su Reglamento de aplicación.”* (sic); de lo cual derivó la interposición de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i**) que, el señor **Miguel De Jesús Hasbún** fue provisto por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, del Certificado de Títulos No. 89-3014, en virtud de sentencia de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año mil novecientos ochenta y siete (1987), dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentiva de adjudicación, en perjuicio de **Víctor Manuel Feliz Pérez**, en relación al inmueble en cuestión; **ii**) que, posteriormente el señor **Víctor Manuel Feliz Pérez** y su hijo **Ezel Feliz Vargas**, sorprenden al Tribunal Superior de Tierras, con una determinación de herederos, conforme Resolución de fecha dos (02) del mes de mayo del año mil novecientos noventa (1990), cuando el Certificado de Títulos No. 82-10532, que ampara el derecho de propiedad del primero, había sido anulado por la adjudicación señalada; y posteriormente transfirieron sus derechos en favor del señor **Amancio Pedro López Díaz**, y este a la señora **Carmen Teresa Rodríguez**; **iii**) que, el recurrente demandó la nulidad de los certificados de títulos emitidos en favor de **Víctor Manuel Feliz Pérez** y **Ezel Feliz Vargas**, **Amancio Pedro López Díaz** y **Carmen Teresa Rodríguez**, de lo cual derivó la sentencia No. 0244/2009, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil nueve (2009), y mediante la misma se ordena la cancelación del Certificado de Título No. 90-3269, que ampara el derecho de los dos primeros y declara la nulidad de los actos de venta que dieron origen al derecho de los dos últimos; **iv**) que, la indicada sentencia no dispone la cancelación del Certificado de Títulos No. 89-3014, emitido en favor del señor **Miguel De Jesús Hasbún**, por lo que el mismo mantiene todos sus efectos jurídicos, ya que no estaba en cuestionamiento; y, **v**) que, se revoque la calificación negativa dada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y en consecuencia se ordene la expedición de la Certificación de Estado Jurídico de Inmueble, de los derechos de señor **Miguel De Jesús Hasbún**, en relación al inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, acorde al análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, ha verificado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original bajo el fundamento de que el inmueble identificado como: *“Parcela No. 5-A-48-REF-32, del Distrito Catastral No. 04, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados”*, se encuentra cancelado por nulidad de certificado de título, en virtud de la sentencia No. 0244/2009, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil nueve (2009), dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil

y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, e inscrita en fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:24:37 p. m., y la misma no se pronuncia en cuanto al derecho que quedará vigente; por lo que a su parecer no procede su reposición.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer que, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, hemos observado lo siguiente: **i**) que, en virtud de sentencia de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año mil novecientos ochenta y siete (1987), dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el señor **Miguel De Jesús Hasbún**, se adjudicó el derecho de propiedad del señor **Víctor Manuel Feliz Pérez**, respecto al inmueble en cuestión, según consta en el Libro No. 1130, folio No. 55, Hoja 90, Certificado de Título No. 89-3014; **ii**) que, mediante resolución de fecha dos (02) del mes de mayo del año mil novecientos noventa (1990), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita día el ocho (08) del mes de mayo del año mil novecientos noventa (1990), contentiva de Determinación de Herederos, se ordenó la cancelación del Certificado de Título No. 82-10532, expedido en favor de **Víctor Manuel Feliz Pérez (el cual se encontraba cancelado)**, en relación al indicado inmueble, y expedir uno nuevo, en favor de **Víctor Manuel Feliz Pérez y Ezel Feliz Vargas**, según se verifica en el Libro No. 1170, Folio No. 13, Hoja No. 13, quienes luego transfirieron sus derechos al señor **Amancio Pedro López Díaz**, y este a **Carmen Teresa Rodríguez**; y, **iii**) que, en virtud de la señalada sentencia No. 0244/2009, se ordenó la cancelación de Certificado de Título No. 90-3269, que ampara el derecho de propiedad de **Víctor Manuel Feliz Pérez y Ezel Feliz Vargas**, así como el Certificado de Título No. 2004-3273, en favor de **Amancio Pedro López Díaz**, y declaró la nulidad del acto de venta de fecha de doce (12) del mes de junio del año dos mil cuatro (2004), en virtud del cual, este último transfiere el inmueble, en favor de la señora **Carmen Teresa Rodríguez**, según consta en el Registro Complementario, Libro No. 2063, Folio No. 190.

CONSIDERANDO: Que, nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido que: *“una vez dictada la sentencia de nulidad, sea el acto nulo de nulidad absoluta o relativa, la nulidad opera retroactivamente al día de la celebración del acto jurídico inválido; que, cuando se trata de actos que han sido ejecutados, el principio de la retroactividad exige que las partes sean repuestas, en la medida de lo posible, a la situación jurídica en que se hallaban antes de celebrar el acto jurídico nulo, por lo que estas deben restituirse mutuamente todo lo que hubiesen recibido, la una de la otra”*².

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que, si bien en el dispositivo de la citada sentencia No. 0244/2009 no se ordena de manera textual o expresa la restitución de derechos dentro del inmueble en cuestión, en favor del señor **Miguel De Jesús Hasbún**, lo cierto es que, en el desarrollo de los considerandos que componen el cuerpo de la referida sentencia, se hace alusión a que los señores **Víctor Manuel Félix Pérez y Ezel Feliz Vargas**, al momento de realizar la transferencia por venta, en favor del señor **Amancio Pedro López**, no ostentaban la calidad de titulares registrales, toda vez que, el derecho ya había sido transferido por adjudicación en favor del señor **Miguel Jesús Hasbún**.

² Sentencia Núm. 35, Primera Sala SCJ, de fecha 30 de agosto de 2017; B. J. 1281.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, y conforme a los asientos registrales del referido inmueble, se puede evidenciar que los derechos del señor **Miguel Jesús Hasbún** nunca fueron cancelados, sino que hubo una duplicidad de derechos registrados, a partir de la transferencia por determinación de herederos y partición sobre un Certificado de Título que se encontraba cancelado.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”*.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, ha quedado evidenciado que el derecho vigente sobre inmueble de referencia se encuentra asentado en el Certificado de Título No. 89-3014, en favor de **Miguel Jesús Hasbún**, por lo que esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y acoge la rogación original, 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 del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de 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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Miguel De Jesús Hasbún**, en contra del oficio No. ORH-00000055223, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021369672; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de solicitud de Certificación del Estado Jurídico del Inmueble concerniente al derecho de propiedad de **Miguel De Jesús Hasbún**, en virtud de Instancia, de fecha (27) de julio del año dos mil veinte (2021), inscrita el veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veinte (2021), a las 02:25:37 p. m., en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 5-A-48-REF-32, del Distrito*

Catastral No. 04, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados". Y, en consecuencia, ordena a practicar las operaciones siguientes:

- A) Sustituir, a los formatos de seguridad actuales (*habilitando el Registro Complementario, y asignado su correspondiente matrícula*), el Certificado de Título No. 89-3014, registrado en el Libro No. 1130, Folio No. 55, Hoja 090, Volumen 2, relativo al inmueble de referencia, emitido en favor del señor **Miguel De Jesús Hasbún**; y,
- B) Emitir la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, conforme a los asientos registrales vigentes.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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