



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00099

FECHA
22-10-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1517

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) 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 primero (01) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Reyna Isabel Grullón De la Cruz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0728094-3, domiciliada y residente en el Distrito Nacional, representada por el señor **Ramón Elías Hidalgo**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0178144-1, con domicilio en la calle Mayreni, No. 10, del sector Los Cacicazgos, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono No. (809) 977-4502.

En contra del oficio No. ORH-00000055743, relativo al expediente registral No. 0322021391376, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021363641, antiguo expediente No. 0322021287625, inscrito el día veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:17:47 a.m., contenido de solicitud de emisión de duplicado por pérdida, en virtud de la Compulsa Notarial del acto autentico No. 2/2021, de fecha siete (07) del mes de junio del año 2021, instrumentado por la Lcda. Esperanza E. Cepeda García, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, matrícula No. 2083, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 125.60 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Manzana 1070, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100347411”*; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000054950, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 1865/2021, de fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Raymi Yoel Del Orbe Regalado, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior Administrativo; mediante el cual la señora **Reyna Isabel Grullón De la Cruz**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Santa Geraldo Lorenzo y Renato De Conto**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 125.60 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Manzana 1070, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100347411”*.

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-00000055743, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021391376; concerniente a la solicitud de reconsideración de una calificación negativa, sobre la solicitud de expedición de duplicado por perdida, en virtud de la Compulsa Notarial del acto autentico No. 2/2021 de fecha siete (07) del mes de junio del año 2021, instrumentado por la Lcda. Esperanza E. Cepeda García, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, matrícula No. 2083, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 125.60 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Manzana 1070, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100347411”*.

CONSIDERNADO: Que, en primer término, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha atorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha primero (01) del mes de octubre 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, en según do orden, resulta imperativo 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Santa Geraldo Lorenzo y Renato De Conto**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia, a través del acto de alguacil No. 1865/2021; sin embargo, los mismos no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su

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).

aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la emisión de un duplicado por pérdida de la Constancia Anotada, que ampare los derechos de la señora **Reyna Isabel Grullón De Hidalgo**, sobre el inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 125.60 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Manzana 1070, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100347411*”; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de La Vega, a través del oficio No. ORH-00000054950, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: “*Rechazar, la presente solicitud de emisión de pérdida del duplicado, toda vez que la Sra. Isabel Grullón Cruz de Hidalgo, no posee derechos vigentes dentro del ámbito del inmueble identificado con una extensión superficial de 125.60 metros cuadrados, de la Manzana 1070, Distrito Catastral 01, del Distrito Nacional, ya que el mismo fue transferido en su totalidad mediante acto bajo firma privada de fecha 09/09/1989, legalizado por la Dra. Patricia Vásquez Pilar, inscrito en fecha 06/04/1992, según consta en el libro 1137, folio 42, hoja 085, por consiguiente queda cancelada la fecha y hora otorgada en el libro diario*” (sic); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, cimentada en lo siguiente: “*...rechaza en cuanto al fondo la solicitud de reconsideración, toda vez que, al momento de la transferencia de la porción indicada el inmueble no se encontraba constituido en condominio, y de igual forma en dicho acto no se expresa que era la transferencia de una mejora, y dichos derechos fueron transferidos y cancelados por deslinde por un tercer adquirente, por consiguiente queda cancelada la inscripción otorgada al presente expediente*” (sic); y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada acción de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** que, la señora **Reyna Isabel Grullón Cruz de Hidalgo**, no vendió la totalidad de su derecho de propiedad, sino que, mediante el acto bajo firma privada de fecha 09 del mes de septiembre del año 1989, legalizado por la Dra. Patricia Vásquez Pilar, la referida señora transfiere el inmueble descrito como: “*La primera planta de la casa de (2) niveles edificada de blocks, la cual consta de (2) habitaciones, sala, cocina, baño, y galería, ubicada en la calle Orquídeas No. 36, del sector Las Flores, Cristo Rey, dentro de una porción de terreno de 125.00 metros cuadrados*”; y, **ii.** que, en el párrafo segundo del referido contrato se establece: “*Las partes, están de acuerdo que el edificio objeto de la presente venta es de dos (2) plantas, por lo que, la venta solamente es por la primera planta con todas sus anexidades*”.

CONSIDERANDO: Que, en relación al caso en cuestión, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer que, luego de verificados los sistemas de consulta registral, pudo constatar que en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), específicamente en expedientes de Registros, bajo la signatura: Caja No. 8211, Folder No. 20, figura cargado el acto bajo firma privada de fecha 09 de septiembre del año 1989, legalizado por la Dra. Patricia Vásquez Pilar, inscrito en fecha 06 de abril el año 1992,

el cual tiene por objeto, la transferencia de la mejora descrita como: “*La primera planta de la casa de dos (2) niveles, edificada de blocks, la cual consta de dos (2) habitaciones, sala, cocina, baño y galería, ubicada en la calle Orquídeas No. 36, sector Las Flores, Cristo Rey, Distrito Nacional, dentro del ámbito de una porción de la parcela Manzana No. 1070, Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional (...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha 30 de septiembre del año 1986, inscrito en fecha 29 de octubre del año 1986, la señora **Reyna Isabel Grullón Cruz de Hidalgo** adquiere una “*Porción de terreno con una extensión superficial de 125.60 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Manzana 1070, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional*”;
- b) Que, de conformidad con el asiento registral Libro No. 1137, Folio No. 42, Hoja No. 85, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), mediante el acto bajo firma privada de fecha 09 de septiembre del año 1989, legalizado por la Dra. Patricia Vásquez Pilar, inscrito en fecha 06 de abril el año 1992, se transfieren por venta, los derechos registros sobre el inmueble de referencia, en favor del señor **Félix Gumersindo Martínez**;
- c) Que, posteriormente, mediante acto bajo firma privada de fecha 11 de septiembre del año 1992, legalizado por el Dr. Ismael A. Peralta Mora, inscrito en fecha 21 de octubre del año 1992, el señor **Félix G. Martínez**, casado con la señora **Lavinia Ma. Batista de Martínez**, transfieren por venta el inmueble de referencia, en favor de los señores **Santa Geraldo Lorenzo y Renato De Conto**, asentado en el Libro No. 1137, Folio No. 42, Hoja No. 87, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA);
- d) Que, finalmente, mediante la Sentencia No. 20133057, emitida por la Sala VI del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, inscrita en fecha 02 de octubre del año 2013, se Cancela por deslinde el inmueble de referencia; resultando el inmueble descrito como: “*Parcela No. 400425991759, con una extensión superficial de 118.02 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100257065*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso señalar que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, párrafo IV establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*”. (Subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, examinadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente hacer constar que, si bien se puede apreciar que, mediante el acto bajo firma privada de fecha 09 de septiembre del año 1989, la señora **Reyna Isabel Grullón Cruz de Hidalgo**, transfiere sus derechos sobre la mejora precedentemente descrita, en favor del señor **Félix Gumersindo Martínez**; es preciso señalar que, los derechos que poseía la referida señora sobre el inmueble objeto de la presente acción fueron cancelados, en virtud de la Sentencia No. 20133057, emitida por la Sala VI del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, inscrita en fecha 02 de octubre del año 2013. Por lo que, lo procedente es, conocer el presente asunto por la vía jurisdiccional.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expresados, esta Dirección Nacional procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por

el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 3, numerales 16 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, y 20, párrafo de la Ley 140-15, sobre Notariado.

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 señora **Reyna Isabel Grullón De la Cruz**, en contra del Oficio No. ORH-00000055743, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021391376, 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 del Distrito Nacional, 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