



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2021-00101

FECHA

21-10-2021

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2021-1498

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) 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 treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), por **Lic. Jhoan Manuel Vargas Abreu**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1279457-3, y **Licda. Soraya Ismery Tavarez Rojas**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0136738-1, abogados de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en común en la Oficina de Abogados HM & Asociados, ubicado en la calle Cul de Sac, No. 01, casi esquina Heriberto Núñez, de la Urbanización Fernández, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono No. (809) 566-6216.

En contra del oficio No. O.R.131436, relativo al expediente registral No. 2562103567, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Baní.

VISTO: El expediente registral No. 2562100462, inscrito el día tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), contentivo de solicitud de certificación de estado jurídico de los derechos que posee la sociedad comercial Casa Borinquen del Sur, S.A., en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. 1944, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Baní, mediante oficio No. O.R. 118799, de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 2562103567, contentivo de solicitud de acción de reconsideración en contra del oficio O.R. 118799, relativo al expediente No. 2562100462, de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Baní, de actuación que fue calificada de forma negativa, fundamentado su decisión en que: “...la compañía Casa Borinquen Del Sur S.A. no

posee derechos registrados dentro de la parcela No.1944 del D. C,07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, por haberlos transferido en su totalidad, según se evidencia en el L. 113, Folio 161, Hoja 161 ” (sic)

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Parcela No. 1944, del Distrito Catastral No. 07, ubicada en el municipio de Baní, provincia Peravia”*

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. oficio O.R. 118799, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562103567, concerniente a la solicitud de reconsideración de una calificación negativa, sobre la solicitud de certificación de estado jurídico de inmueble, en virtud de la instancia de fecha doce (12) del mes de mayo del año 2021, suscrita por los Licdos. Jhoan Manuel Vargas Abreu y Soraya, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 1944, del Distrito Catastral No. 07, ubicada en el municipio de Baní, provincia Peravia”*

CONSIDERNADO: Que, en primer término, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha treinta (30) 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, 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 de Baní, procura la emisión de una certificación de estado jurídico de los derechos que posee la sociedad comercial Casa Borinquen del Sur, S.A., en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 1944, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Baní, a través del oficio No. O.R. 118799, de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021). fundamentado en lo siguiente: *“Informa a la parte interesada que la compañía Casa Borinquen Del Sur S.A. no posee derechos registrados dentro de la parcela No.1944 del D. C,07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, por haberlos transferido en su totalidad,*

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*).

según se evidencia en el L. 113, Folio 161, Hoja 161” (sic); c) que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, cimentada en el mismo motivo del primer rechazo ; 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, en el único argumento establecido en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: el Registro de Títulos de Baní no observo que en el Libro No. 113, Folio No. 113, Hoja No. 161, existe la anotación *“De esta porción queda excluida dentro de esta parcela la cantidad de 02Has, 38As, 97 Cas, las cuales equivalen a 38 tareas”* las cuales deberían aún ser propiedad de la compañía Casa Borinquen Del Sur, S. A.

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 inscripciones de Registros, bajo la signatura: Caja No. 61703, Folder No. 42, figura cargado el acto bajo firma privada de fecha 18 de junio del año 2002, legalizado por el Lic. Julio A. Fanjul G., inscrito en fecha 23 de enero del año 2003, el cual es contentivo de dación en pago entre el **Banco de Desarrollo Peravia, S.A.**, y la **Compañía Casa Borinquen del Sur, S.A.**, mediante el cual la referida compañía transfiere todos sus derechos registrados.

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 acto de fecha 17 de octubre del año 1987 inscrito en fecha 13 de noviembre del año 1987, las señoras **Iris María Pimentel De Franjul, Yolanda Amparo Pimentel Calderón, y Margarita Lidia Soto Pimentel** aportan en naturaleza a la **Compañía Casa Borinquen del Sur, S.A.**, los siguientes inmuebles: 1) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 13,834.83 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 1944, del Distrito Catastral 07, ubicado en el municipio Baní, provincia Peravia”*; 2) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 59,112.46 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 1944, del Distrito Catastral 07, ubicado en el municipio Baní, provincia Peravia”*; 3) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 58,483.60 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 1944, del Distrito Catastral 07, ubicado en el municipio Baní, provincia Peravia”*; asentado en el Libro No. 60, Folio No. 163, Hoja No. 180, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA);
- b) Que, de conformidad al acto de fecha 17 de octubre del año 1987 inscrito en fecha 13 de noviembre del año 1987, los señores **Miguel Ángel Rodríguez Rivera, y Juana Crespo De Rodríguez**, aportan en naturaleza a la **Compañía Casa Borinquen del Sur, S.A.**, los siguientes inmuebles: 1) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 46,535.34 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 1944, del Distrito Catastral 07, ubicado en el municipio Baní, provincia Peravia”*; 2) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 46,535.34 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 1944, del Distrito Catastral 07, ubicado en el municipio Baní, provincia Peravia”*; 3) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 45,906.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 1944, del Distrito Catastral 07, ubicado en el municipio Baní, provincia Peravia”*; asentado en el

Libro No. 63, Folios Nos. 49 y 221, Hojas Nos. 067 y 272, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA);

- c) Que, posteriormente, mediante el acto bajo firma privada de fecha 18 de junio del año 2002, legalizado por el Lic. Julio A. Fanjul G., inscrito en fecha 23 de enero del año 2003, en el cual la **Compañía Casa Borinquen del Sur, S.A.**, otorga en dación en pago al **Banco de Desarrollo Peravia, S.A.**, las seis porciones de terreno descritas en los párrafos anteriores; sin embargo, dicho acto hace constar que existe una porción de terreno correspondiente a 04 hectáreas, 21 Áreas, 09 Centiáreas, de las cuales quedan excluida dentro de esta parcela 02 hectáreas, 38 Áreas, 97 Centiáreas, sustentada en un croquis anexo; asentado en el Libro No. 113, Folio No. 161, Hoja No. 161, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, con el ánimo de poder verificar la existencia de la porción de terreno descrita en la nota de la constancia anotada en original asentado en el Libro No. 113, Folio No. 161, Hoja No. 161, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA); esta Dirección Nacional procedió a verificar de forma física en el Archivo Central, toda la documentación inscrita relativa al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1944, del Distrito Catastral No. 07, ubicada en el municipio de Baní, provincia Peravia”*, sin embargo, dicha búsqueda no obtuvo un resultado positivo ya que, no fue localizada la documentación donde conste que la **Compañía Casa Borinquen del Sur, S.A.**, adquirió la porción de terreno correspondiente a 04 hectáreas, 21 Áreas, 09 Centiáreas, es decir 42,109.00 metros cuadrados.

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, 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 de Baní; 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 Baní, 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*); 20 párrafo II, 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, incoado por los Licdos. **Jhoan Manuel Vargas Abreu y Licda. Soraya Ismery Tavarez Rojas**, en contra del oficio No. O.R. 118799, de fecha diecisiete (17)

del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562103567, 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 de Baní, 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/ecg