



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00116

FECHA
29-11-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1871

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de noviembre 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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Luz Esperanza De La Rosa**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0057743-5, domiciliada y residente en la Calle Cantalicia Mateo, municipio Sabana Palenque, Provincia San Cristóbal, quien tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Lic. Alys Esmilna Aquino Vizcaino**, abogada de los tribunales de la república, con estudio profesional abierto en la calle Duarte No. 103, municipio Sabana Palenque, Provincia San Cristóbal, teléfono 849-851-5191.

En contra del Oficio No. O.R.137464, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982105999.

VISTO: El expediente registral No. 2982001905, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:26:00, a.m., contenido de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6642019076621, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y mediante el acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), suscrito entre **Wenceslao José Ramírez Céspedes**, (vendedor) y **Luz Esperanza De La Rosa** (compradora) legalizado por el Lic. Francisco Mejía Angomás, Juez de Paz en funciones de notario público de los del número del municipio de Sabana Grande de Palenque; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio No. O.R.128997, de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 2982105999, inscrito en fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 01:12:00 p.m., contenido de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R.137464, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 0199/2021, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la ministerial Ivelisse Valdez Moreta, Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz de Sabana Grande de Palenque; mediante el cual la señora **Luz Esperanza De La Rosa**, le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Wenceslao José Ramírez Céspedes**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **6,161.52 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **140**, del Distrito Catastral No. **22**, ubicado en la provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000293727”*.

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 de rechazo No. O.R.137464, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 01:12:00 p.m., emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982105999; concerniente a la acción de reconsideración de la solicitud de inscripción de Deslinde y transferencia por Venta, en favor de la señora **Luz Esperanza De La Rosa**, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **6,161.52 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **140**, del Distrito Catastral No. **22**, ubicado en la provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **3000293727”***. Propiedad del señor **Wenceslao José Ramírez Céspedes**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de noviembre 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*).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Wenceslao José Ramírez Céspedes**, en calidad de propietario del inmueble objeto del presente recurso, a través del citado acto de alguacil No. 0199/2021, sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su 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*).

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, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.128997, de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), fundamentándose en el hecho de que, no fue depositado el original del acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), suscrito entre **Wenceslao José Ramírez Céspedes**, (vendedor) y **Luz Esperanza De La Rosa** (compradora) legalizado por el Lic. Francisco Mejía Angomás, Juez de Paz en funciones de notario público de los del número del municipio de Sabana Grande de Palenque; y, **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por la señora **Luz Esperanza De La Rosa** mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles, mediante el oficio No. O.R.137464, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021) emitido por el indicado Registro de Títulos, en razón de que no fue notificada su interposición a las demás partes envueltas.

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, no obstante la solicitud inicial fue rechazada por el Registro de Títulos de San Cristóbal, se interpuso una acción de reconsideración depositando en ésta, la documentación que subsanaba el rechazo anterior y que el mismo fue rechazado nueva vez, en esta ocasión por falta de notificación a las partes envueltas, **II)** que, entre la documentación que reposa depositada en el presente recurso se encuentra el original del acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), suscrito entre **Wenceslao José Ramírez Céspedes**, (vendedor) y **Luz Esperanza De La Rosa** (compradora) legalizado por el Lic. Francisco Mejía Angomás, Juez de Paz en funciones de notario público de los del número del municipio de Sabana Grande de Palenque.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente hacer constar que, ciertamente para el conocimiento del presente recurso fue depositado el original del acto de venta (11) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), así como el duplicado de la constancia anotada del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **6,161.52 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **140**, del Distrito Catastral No. **22**, ubicado en la provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **3000293727**”*. Propiedad del señor **Wenceslao José Ramírez Céspedes**.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con el depósito de la documentación descrita en el párrafo anterior quedan subsanados los motivos que dieron origen al rechazo de la rogación inicial. Y siendo estos verificados, se ha podido validar que los mismos cumplen con los requisitos de forma y de fondo establecidos por la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 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.*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte interesada

subsano las causas que dieron origen al oficio de rechazo otorgado inicialmente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; 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 San Cristóbal, 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”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 la señora **Luz Esperanza De La Rosa**, en contra del oficio No. O.R.137464, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982105999; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:26:00, a.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6642019076621, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte y acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), suscrito entre **Wenceslao José Ramírez Céspedes**, (vendedor) y **Luz Esperanza De La Rosa** (compradora) legalizado por el Lic. Francisco Mejía Angomás, Juez de Paz en funciones de notario público de los del número del municipio de Sabana Grande de Palenque, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 6,161.52 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 140, del Distrito Catastral No. 22, ubicado en la provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000293727”*, y en consecuencia:

- i. Rebajar una superficie de **756.02** metros cuadrados, de los derechos correspondientes al señor **Wenceslao José Ramírez Céspedes**, dentro del inmueble en cuestión;
- ii. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el original y dueño de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitida en favor del señor **Wenceslao José Ramírez Céspedes**;
- iii. Emitir el original y duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 307178068037, con una extensión superficial de 756.02 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal”*, en favor de la señora **Luz**

Esperanza De La Rosa, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0057743-5;

- iv. Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble, el asiento registral contentivo de **Derecho de Mejora** consiste en: una casa de block, techo de concreto, piso de cerámica, en favor de la propietaria del inmueble, y;
- v. Emitir el original y duplicado de la constancia anotada correspondiente al resto del inmueble identificado: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 5,405.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 140, del Distrito Catastral No. 22, ubicado en la provincia San Cristóbal” en favor de Wenceslao José Ramírez Céspedes*, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0273826-7.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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/ecg