

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2021-00123

FECHA 20-12-2021

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS
--

NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2021-1906

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de diciembre 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**, por silencio administrativo, interpuesto en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), por la **Corporación de Crédito Nordestana de Prestamos** entidad de intermediación financiera organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (R. N. C.) No. 1-04-00068-4, con domicilio social establecido en la calle No. 15, esquina Duarte No. 84, en el municipio Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo; debidamente representada por su Gerente Administrativo, señor **Jose Fernando Segura Polanco**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 056-0107381-9, entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. José A. Rodríguez Yanguela, y Luis Guillermo Marizan**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1022904-4, y 001-1230475-3, con estudio profesional abierto en común en el Local No. 2, de la Plaza 17, No. 17, de la calle Jacinto Ignacio Mañón, Ensanche Paraíso, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000058872, relativo al expediente registral No. 9082021836205, de fecha veintiocho (28) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021700249, inscrito el diecinueve (19) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:23:44 p.m., contentivo de solicitud de duplicado por deterioro del Certificado de Título e Inscripción de Hipoteca Convencional, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 9-A-REF-B-7-A-SUB-2, del Distrito Catastral No. 11, con una extensión superficial de 417.35 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No.*

0100009659”, propiedad de **Antonio María Pimentel López y Piedad Cepeda Jimenez**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante No. ORH-00000058872, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021836205, inscrito el veintiuno (21) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:47:57 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por los **Licdos. José A. Rodríguez Yanguela, y Luis Guillermo Marizan**, contra del precitado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 1325/2021, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la ministerial Mercedes Mariano Heredia, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la **Corporación de Crédito Nordestana de Prestamos**, le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Antonio María Pimentel López y Piedad Cepeda Jimenez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Parcela No. 9-A-REF-B-7-A-SUB-2, del Distrito Catastral No. II, con una extensión superficial de 417.35 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 0100009659”*.

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-00000058872, de fecha veintiocho (28) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 9082021836205, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de expedición de duplicado por deterioro del Certificado de Título e Inscripción de Hipoteca Convencional, en virtud de la Instancia de fecha 07 de octubre del año 2021, suscrita por los **Licdos. José A. Rodríguez Yanguela, y Luis Guillermo Marizan**, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 9-A-REF-B-7-A-SUB-2, del Distrito Catastral No. II, con una extensión superficial de 417.35 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 0100009659”*. Propiedad de **Antonio María Pimentel López y Piedad Cepeda Jimenez**.

CONSIDERNADO: Que, en primer término, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintinueve (29) 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 trata ¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta importante 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, a los señores **Antonio María Pimentel López** y **Piedad Cepeda Jimenez**, en calidad de titulares registrales, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 1325/2021; sin embargo, los mismos 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*).

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 Santo Domingo, procura la expedición de duplicado por deterioro del Certificado de Título y posteriormente la Inscripción de una Hipoteca Convencional, sobre el inmueble descrito como: “*Parcela No. 9-A-REF-B-7-A-SUB-2, del Distrito Catastral No. 11, con una extensión superficial de 417.35 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 0100009659*”; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000056786, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: “*RECHAZAR el presente expediente, en atención a que tanto el acto de hipoteca convencional de fecha 08/07/2021, como el acto autentico No. 38 de fecha 22/07/2021, figuran suscrito por las partes y legalizados e instrumentados fuera del ámbito de competencia territorial del notario actuante, situación que incumple con lo establecido en la Ley 140-15 de notariado dominicano, generándose a si una irregularidad insubsanable en virtud de lo establecido en el artículo 58 literal f del Reglamento General de Registro de Títulos. Quedando cancelada la fecha y hora de inscripción dada al presente expediente.*” (sic); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, cimentada en lo siguiente: “*DECLARA INADMISIBLE el presente Recurso de Reconsideración, interpuesto por los Licdos. Luis Guillermo Marizan, por si y por el Lic. José A. Rodríguez Yanguela, en representación de Cooperativa de Crédito Nordestana de Préstamos, S.A., en contra del Oficio de Rechazo No. ORH-00000056786 de fecha 22/09/2021*” en razón a que fue interpuesto fuera del plazo de los quince (15) calendarios luego de tomar conocimiento del oficio citado y no fueron notificados por acto de alguacil las partes envueltas en el oficio

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*).

de rechazo que nos incurre. Quedando abiertos los recursos subsiguientes indicados en el artículo 160 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos. En consecuencia, queda cancelada la fecha y la hora del día de inscripción” (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 contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, la acción de reconsideración sometida ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, fue notificada a las partes involucradas mediante acto de alguacil No. 1112/2021, instrumentado por la ministerial Mercedes Mariano Heredia, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, y el mismo, fue inobservado por la calificación; **2)** que, el notario público Dr. Félix Segura Vidal, fue designado y juramentado por la Suprema Corte de Justicia en fecha 19 de septiembre del año 1985, para ejercer sus funciones en el Distrito Nacional, mientras que las leyes que versan sobre la división territorial en relación al Distrito Nacional y la Provincia Santo Domingo, son de fechas posteriores, correspondientes a los años 2001 y 2005; **3)** que, el Dr. Félix Segura Vidal, tiene 35 años ejerciendo sus funciones en el mismo estudio profesional abierto en el municipio de Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: *“consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el Registro de Títulos de Santo Domingo, actuó conforme a la normativa registral vigente, toda vez que, el oficio No. ORH-00000056786, fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), tomando conocimiento la parte recurrente en fecha cuatro (04) de octubre del año dos mil veintiuno (2021); por lo que, el plazo para la interposición del solicitud de reconsideración, venció el día diecinueve (19) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), y la parte recurrente interpuso el mismo en fecha veintiuno (21) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata².

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido verificar que el acto administrativo emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, en ocasión del solicitud de reconsideración, fue dado conforme al ordenamiento jurídico aplicable a la materia, por lo que, en cuanto al fondo, 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 Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

² Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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; 42 y 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

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 Santo Domingo 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”, 29, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

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 presente Recurso Jerárquico, interpuesto por los Licdos. Luis Guillermo Marizan, y José A. Rodríguez Yanguela, en contra del en contra del oficio No. ORH-00000058872, relativo al expediente registral No. 9082021836205, de fecha veintiocho (28) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), y en consecuencia, confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Santo Domingo; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo 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