



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00127

FECHA
27-12-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1996

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veintisiete (27) 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**, interpuesto en fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Pedro Rigoberto Burdier Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2149476-4, domiciliado y residente en el Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Lidio Manzueta Muñoz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1175605-2, con estudio profesional abierto en la avenida Máximo Gómez No. 33, Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000059742, de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322021527626.

VISTO: El expediente registral No. 0322020321048, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 11:41:06 a. m., contentivo de solicitud de: **a) Cancelación de Hipoteca**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil once (2011), legalizado por el Lcdo. José Bienvenido Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 287, y; **b) Transferencia por Venta**, mediante el acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veinte (2020), suscrito por la señora **Shirley Sally Morant**, en calidad de vendedora, y el señor **Pedro Rigoberto Burdier Rodríguez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por Dr. Lidio Manzueta Muñoz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3370, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 211, segundo piso, del condominio Anacaona, con una extensión superficial de 204.00, metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 89-D-3, del Distrito Catastral No. 03; identificado con la matrícula No. 0100337887, ubicado en el Distrito Nacional”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa

por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000059742, de fecha quince (15) del mes de noviembre el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 1091/2021, de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Tony Sugilio Evangelista, alguacil de Estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Pedro Rigoberto Burdier Rodríguez**, en calidad de comprador, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Shirley Sally Morant**, en calidad de vendedora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 211, segundo piso, del condominio Anacaona, con una extensión superficial de 204.00, metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 89-D-3, del Distrito Catastral No. 03; identificado con la matrícula No. 0100337887, ubicado en el Distrito Nacional*”.

VISTO: 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-00000059742, de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322021527626; concerniente a la solicitud de Cancelación de Hipoteca y Transferencia por Venta, del inmueble identificado como: “*Apartamento No. 211, segundo piso, del condominio Anacaona, con una extensión superficial de 204.00, metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 89-D-3, del Distrito Catastral No. 03; identificado con la matrícula No. 0100337887, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de la señora **Shirley Sally Morant**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha seis (06) del mes de diciembre 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;

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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).

en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la señora **Shirley Sally Morant**, a través del citado acto de alguacil No. 1091/2021; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, no obstante a lo establecido anteriormente, se hace oportuno resaltar que conforme al artículo 162, literal d, del Reglamento General de Registro de Títulos, (*Resolución No. 2669-2009*), el recurso jerárquico debe presentarse por escrito, especificando la calidad del recurrente y sus generales, justificando su interés. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en lo que a la calidad respecta, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de la Resolución No. DNRT-R-2020-00003, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), estableció que: “...*para justificar la calidad ante las Oficinas de Registro de Títulos, es necesario que la parte interesada y/o solicitante posea un derecho registrado, registrable o algún vínculo jurídico, en forma directa o indirecta, con el derecho real o inmueble registrado*”.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo estipulado en el párrafo anterior, observamos que no se encuentra depositado el documento que nos permita justificar la calidad del **Dr. Lidio Manzueta Muñoz**, para actuar en nombre y representación del señor **Pedro Rigoberto Burdier Rodríguez**, toda vez que, según observamos el mismo es el notario actuante que legaliza las firmas plasmadas en el acto de venta de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veinte (2020).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 28, numeral 6 de la Ley 140-15 del Notariado, establece que dentro de las prohibiciones del notario, se encuentran, entre otras: “*Ejercer su función en relación a quienes preste servicios como abogado, asesor jurídico, consultor, aún retribuido mediante el sistema de iguala o cualquier otra vinculación subordinación económica.*”

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y a raíz del incumplimiento del requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta 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 los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); Artículo 28, numeral 6 de la Ley 140-15 del Notariado.

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** por falta de calidad, el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

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

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/bpsm