

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2022-00013

FECHA 26-01-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2021-2074

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), 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 veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Miguel Ángel Rodríguez De la Cruz**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0583567-2, domiciliado y residente en la calle No. 7, Casa No. 4, del sector Los Restauradores, Distrito Nacional, República Dominicana, representado por el **Agrim. Beato G. Jiménez V.**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1180667-5, domiciliado y residente en la calle Isla Cabrito, No. 13, del sector Paseo del Parque, municipio Santo Domingo Norte, Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000060732, relativo al expediente registral No. 9082021910588, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021852901 (Expediente original No. 9082021388164), inscrito el veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:17:29 a. m., contenido de solicitud de Deslinde administrativo y Transferencia por Venta, en virtud de: **i.** Oficio de Aprobación No. 6632021029996, de fecha 29 de junio del año 2021, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; y, **ii.** Acto bajo firma privada, de fecha 03 de septiembre del año 2018, suscrito entre la institución **Ingenio Rio Haina**, representado por el señor **Pedro César Mota Pacheco**, en calidad de vendedora, y el señor **Miguel Ángel Rodríguez De La Cruz**, representado por **Beato Geraldo Jiménez Vizcaino**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas la Dra. Latife Domínguez Alam, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 5617, que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de*

10,596,311.85 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 10, del Distrito Catastral No. 31, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400073287", actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000059957, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 307/2021, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Marcos De León Mercedes Rodríguez, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Miguel Ángel Rodríguez De La Cruz**, notifica el presente recurso jerárquico al **Consejo Estatal del Azúcar (CEA)**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble de referencia.

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-00000060732, de ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 9082021910588 (Expediente primigenio No. 9082021388164), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; contentivo de Deslinde administrativo y Transferencia por Venta, en virtud de: **i.** Oficio de Aprobación No. 6632021029996, de fecha 29 de junio del año 2021, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; y, **ii.** Acto bajo firma privada, de fecha 03 de septiembre del año 2018, suscrito entre la institución **Ingenio Rio Haina**, representado por el señor **Pedro César Mota Pacheco**, en calidad de vendedora, y el señor **Miguel Ángel Rodríguez De La Cruz**, representado por **Beato Geraldo Jiménez Vizcaino**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas la Dra. Latife Domínguez Alam, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 5617, que tiene como objeto el inmueble descrito como: "*Porción de terreno con una extensión superficial de 10,596,311.85 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 10, del Distrito Catastral No. 31, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400073287*", propiedad del **Ingenio Rio Haina**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiocho (28) 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 trata ¹.

CONSIDERANDO: Que, 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 al **Consejo Estatal del Azúcar (CEA)**, a través del citado acto de alguacil No. 307/2021, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Marcos De León Mercedes Rodríguez, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado del Distrito Nacional; quienes mediante instancia de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), manifiestan su aquiescencia a la acción de que se trata, y aportan la Constancia Anotada que ampara los derechos sobre el inmueble de referencia, conforme 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 que: **a)** el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la rogación original, oficio ORH-00000059957, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentándose en el hecho de que: “*desde la rogación original hasta el presente, fue solicitado el depósito del duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos de **Ingenio Rio Haina**, sobre el inmueble de referencia, sin haber cumplido la parte interesada con dicho pedimento; siendo el duplicado un requisito esencial para las actuaciones registrales solicitadas*”; y, **b)** el precitado oficio de rechazo, fue impugnado por el señor **Miguel Ángel Rodríguez De la Cruz** mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles, mediante el oficio No. ORH-00000059957, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre 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; y, **c)** la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** que, mediante oficio de subsanación, el Registro de Títulos de Santo Domingo, nos ha requerido el depósito de diversos documentos complementarios necesarios, los cuales han sido aportadas en tiempo hábil, con excepción del duplicado

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 la Constancia Anotada que ampara los derechos del **Ingenio Rio Haina [Consejo Estatal del Azúcar (CEA)]**, dentro del ámbito de la Parcela No. **10**, del Distrito Catastral No. **31**, ubicada en Santo Domingo, por lo cual, mediante instancia de fecha 17 de diciembre del año 2021, solicitamos una prórroga; **ii.** que, hemos realizados innumerables esfuerzos con objetivo de obtener del **Consejo Estatal del Azúcar (CEA)**, dicho duplicado, lo cual, hasta la fecha nos ha sido imposible, toda vez que, no han respondido que, dicho duplicado se encuentra depositado en esa oficina de Registro de Títulos, como parte de otro expediente en proceso; y, **iii.** que, estamos seguros que son varios los expedientes en proceso de deslinde, relativos a la parcela en cuestión, que se encuentran a la espera de ese único duplicado, y no tenemos certeza de poder tener prioridad de que se nos entregue a nosotros dicho documento, situación que se escapa de nuestras manos.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que, el artículo 4 numeral 7, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo establece: “Derecho a **no presentar documentos que ya obren en poder de la Administración Pública** o que versen sobre hechos no controvertidos o no relevantes”. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, es necesario mencionar que, luego de consultar nuestros sistemas de investigación registral, pudimos verificar que, bajo el expediente registral No. 9082021822311, inscrito el quince (15) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:23:30 a. m., contentivo de Deslinde administrativo y Transferencia por Venta, fue depositada la constancia anotada del inmueble identificado como: “**Porción de terreno con una extensión superficial de 10,598,071.74 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 10, del Distrito Catastral No. 31, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400061503**”, propiedad del **Ingenio Rio Haina**.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, se hace oportuno establecer que, en el momento en que el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la actuación primigenia, mediante el Oficio No. ORH-00000059957, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021); la constancia anotada requerida, se encontraba depositada en el expediente registral No. 9082021822311.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, se hace preciso mencionar que, en el artículo 54 y su párrafo único, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), se establece que:

“Cuando se comprueba en un expediente irregularidades o defectos subsanables, el Registrador de Títulos los detallará en un oficio motivado, devolviendo el expediente al interesado y otorgándole un plazo no mayor de quince (15) días para que éstos sean corregidos y/o subsanados, de esta actuación se dejará constancia en el registro complementario o en el libro diario según corresponda.

Párrafo. El escrito motivado del Registrador de Títulos solicitando al interesado que subsane o corrija las irregularidades o defectos detectados, no se considerará un rechazo

definitivo del expediente, y por tanto no está sujeto a recurso alguno, e interrumpe el plazo de que dispone el Registro para la ejecución del mismo.”

CONSIDERANDO: Que, del análisis de lo antes indicado, se puede colegir que, el Registro de Títulos Santo Domingo al momento de ejercer la función calificadora, no observó que se encontraba ante un expediente con defecto subsanable, por lo que, de conformidad con la normativa vigente y la practica registral, encontrándose la constancia anotada en el Registro de Títulos, pudo requerir mediante oficio motivado, el depósito de una instancia legalizada suscrita por el titular registral o su representante, mediante la cual se autorice a realizar las rebajas correspondientes, consignando los expedientes en curso; debido a que, dicha oficina registral no puede hacerlo de forma oficiosa.

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, para el conocimiento del presente recurso fue depositado el duplicado de la constancia anotada del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **10,596,311.85** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **10**, del Distrito Catastral No. **31**, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400073287**”, propiedad del **Ingenio Rio Haina**.*

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. Cumpliendo el presente expediente 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 subsanó 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 Santo Domingo; 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 Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 54,74, 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 numeral 6, y 4 numeral 7 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, interpuesto por el señor **Miguel Ángel Rodríguez De La Cruz**, en contra del Oficio No. ORH-00000060732, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021852901; 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 Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:17:29 a. m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de: **i.** Oficio de Aprobación No. 6632021029996, de fecha 29 de junio del año 2021, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; y, **ii.** Acto bajo firma privada de fecha 03 de septiembre del año 2018, suscrito entre la institución **Ingenio Rio Haina**, representado por el señor **Pedro César Mota Pacheco**, en calidad de vendedora, y el señor **Miguel Ángel Rodríguez De La Cruz**, representado por **Beato Geraldo Jiménez Vizcaino**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas la Dra. Latife Domínguez Alam, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 5617, que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 10,596,311.85 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 10, del Distrito Catastral No. 31, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400073287”*, y en consecuencia:

- A. Rebajar una superficie de **120.47** metros cuadrados, de los derechos correspondientes al **Ingenio Rio Haina**, dentro del inmueble en cuestión;
- B. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el original y duplicado de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitida en favor del **Ingenio Rio Haina**;
- C. Emitir el original y duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 308580586975, con una extensión superficial de 120.47 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Pedro Brand, provincia Santo Domingo”*, en favor del señor **Miguel Ángel Rodríguez De La Cruz**, (incluyendo las generales contenidas en el expediente);
- D. Emitir el original y duplicado de la constancia anotada correspondiente al resto del inmueble identificado: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 10,596,191.38 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 10, del Distrito Catastral No. 31, ubicada en la provincia Santo Domingo”* en favor del **Ingenio Rio Haina**; y,

E. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario de los referidos inmuebles, en relación a las actuaciones antes descritas.

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/expg