



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2022-00016

FECHA

31-01-2022

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2022-0010

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y un (31) días 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 cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Johnny Enrique Beltrán Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0476364-8, domiciliado y residente en el municipio Santiago de Los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lic. **Jery Báez C.**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.031-0244277-3, con estudio profesional abierto en la Av. 27 de Febrero No. 56, Segundo Nivel, Módulo No. 212, Plaza El Paseo I, municipio Santiago de Los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana, teléfono No. (809) 682-6889.

En contra del oficio No. O.R.138251, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santiago, relativo al expediente registral No. 3642132208.

VISTO: El expediente registral No. 3642117939, inscrito en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:04:00 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de la Compulsa de Acto Auténtico No. 179/2017, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), se reconoce deudor del señor **Johnny Enrique Beltrán Rodríguez**, instrumentado por la Lic. Amarilis Eulalia Pérez Rodríguez, notario público de los del número para el municipio de Santiago, matrícula No. 6807, en el cual el señor **Juan Arturo Ruíz Puntiel**, en relación al inmueble descrito como: “*Solar No. 9, Manzana No. 16, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 269.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Tamboril, provincia Santiago, identificado con la matrícula No. 0200051811*”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago, mediante oficio No. O.R.124679, de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre

del año dos mil veintiuno (2021), fundamentando su decisión en lo siguiente: “**ÚNICO: RECHAZAR**, el presente expediente, en vista de que no cumple con los requisitos fundamentales para la inscripción de la hipoteca judicial definitiva, Y a su vez el Sr. Juan Arturo Ruíz Puntiel, no posee derechos vigentes dentro del inmueble supra indicado, situación que impide a este Registro de Títulos, la correcta ejecución del presente expediente. Quedando cancelada fecha y hora de la inscripción del presente expediente.” (sic).

VISTO: El expediente registral No. 3642132208, inscrito en fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:13:00 p.m., contentivo de acción de reconsideración del Oficio No. O.R.138251, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), el cual fue declarado inadmisibile por la indicada oficina registral: “...en vista a no fueron debidamente notificado los titulares de los inmuebles, requisito esencial para la presente actuación en virtud de lo indicado en el artículo 155 del Reglamento General de los Registros de Títulos...” (sic). Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Solar No. 9, Manzana No. 16, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 269.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Tamboril, provincia Santiago, identificado con la matrícula No. 0200051811”.

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. O.R.138251, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santiago, relativo al expediente registral No. 3642132208, e inscrito en fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:13:00 p.m., concerniente a la acción de reconsideración a la inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de la Compulsa de Acto Auténtico No. 179/2017, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), en el cual el señor **Juan Arturo Ruíz Puntiel**, se reconoce deudor del señor **Johnny Enrique Beltrán Rodríguez**, instrumentado por la Lic. Amarilis Eulalia Pérez Rodríguez, notario público de los del número para el municipio de Santiago, matrícula No. 6807, en relación al inmueble descrito como: “Solar No. 9, Manzana No. 16, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 269.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Tamboril, provincia Santiago, identificado con la matrícula No. 0200051811”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de enero del año dos mil

veintidós (2022), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

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, la disposición legal señalada en el párrafo anterior, no establece el momento procesal, ni el plazo, en el cual se deba notificar la acción recursiva a las demás partes involucradas en el acto administrativo impugnado; por lo cual, en la práctica registral se admite que la notificación del recurso administrativo pueda ser realizada antes o después de su interposición, siempre y cuando se verifique lo siguiente: **i)** que los documentos notificados en cabeza del acto de alguacil sean los mismos que serán o fueron presentados ante el órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria que conocerá sobre dicha acción recursiva; **ii)** que entre el plazo de la notificación y la fecha límite en la cual el órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria deba pronunciarse sobre el recurso administrativo, exista al menos un plazo de cinco (5) días hábiles, para que la parte recurrida pueda presentar su escrito de defensa u objeciones, conforme al artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, **iii)** que la constancia de tal notificación sea depositada en ese órgano antes del vencimiento del plazo de que dispone para pronunciarse del recurso administrativo, para fines de comprobar el cumplimiento del referido requisito.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo indicado precedentemente, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del recurso jerárquico a las demás partes involucradas, es decir, la señora **Alfonsina Del Carmen López Frías**, quien ostenta la calidad de titular registral del inmueble de referencia, y al señor **Juan Arturo Ruíz Puntiel**, en su calidad de deudor.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al 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 de Santiago, 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; y, 10 literal “i”, 42, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

RESUELVE:

---

<sup>1</sup> 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*).

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

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

TERCERO: 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/mgm