



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO DE TITULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCION

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2022-00030

FECHA

22-02-2022

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2022-0142

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), años 178 de la Independencia y 159 de la Restauración.

La **DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO DE TITULOS**, 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 primero (1ro) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por las señoras **Sarah Amelia Díaz Mesa**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-0049973-5 y **Karla Beatriz Díaz Mesa**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-0066474-2, domiciliadas y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la Lic. **María Mergelin Almonte de Vargas**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0193850-4, con estudio profesional abierto en la Av. 27 de Febrero No. 313, Segundo Nivel, Suite No. 02, Ensanche Evaristo Morales, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono No. (809) 873-6031.

En contra del oficio No. ORH-00000062382, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022020533.

VISTO: El expediente registral No. 0322021549281, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:14:00 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por los señores **Miguel Ángel Mateo Ortiz**, en representación de **Valentina Mateo Guzmán**, en calidad de vendedora, **Sarah Amelia Díaz Mesa** y **Karla Beatriz Díaz Mesa**, legalizadas las firmas por el Dr. Plinio Bienvenido Candelaria Núñez, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4810, en relación al inmueble descrito como: “*Unidad Funcional No. 602, identificada como 309389769394: 602, con una extensión superficial de 347.96 metros*”

cuadrados, del condominio Torre Valentina, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100343691”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000061721, de fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), cuyo dispositivo reza de la siguiente manera: “ÚNICO: RECHAZAR, como al efecto se rechazamos el presente expediente, en virtud de que el poder de representación de fecha 13 de abril 2021, contiene una discrepancia en relación a la competencia territorial del notario actuante, la Lic. Hemingway Feliz Báez, ya que el mismo es de los del número del Municipio de Santo Domingo Norte, sin embargo el acto antes indicado, fue hecho y firmado fuera de su jurisdicción en el Distrito Nacional...” (sic).

VISTO: El expediente registral No. 0322022020533, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 12:02:59 p.m., contentivo de acción de reconsideración del Oficio No. ORH-00000061721, de fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), el cual fue declarado inadmisibile por la indicada oficina registral: “...por no figura depositada la notificación mediante acto de alguacil a las partes involucradas en el acto, en ocasión de haber sido interpuesto el presente recurso, en virtud de lo establecido en el artículo 155 del Reglamento General de Registro 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: “**Unidad Funcional No. 602, identificada como 309389769394: 602, con una extensión superficial de 347.96 metros cuadrados, del condominio Torre Valentina, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100343691**”.

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-00000062382, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022020533, e inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 12:02:59 p.m., concerniente a la acción de reconsideración a la inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por los señores **Miguel Ángel Mateo Ortiz**, en representación de **Valentina Mateo Guzmán**, en calidad de vendedora, **Sarah Amelia Díaz Mesa** y **Karla Beatriz Díaz Mesa**, legalizadas las firmas por el Dr. Plinio Bienvenido Candelaria Núñez, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4810, en relación al inmueble descrito como: “**Unidad Funcional No. 602, identificada como 309389769394: 602, con una extensión superficial de 347.96 metros cuadrados, del condominio Torre Valentina, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100343691**”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (1ro) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro del plazo establecido 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, 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 **Valentina Mateo Guzmán**, quien ostenta la calidad de titular registral del inmueble de referencia.

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 del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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*).

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:

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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