

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00042

FECHA
15-03-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0325

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por el Agrimensor **Virgilio Rosa Feliz**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0000452-1, con estudio profesional abierto en la Calle Interior 3, esquina Interior B, No. 4, del sector Mata Hambre, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.146512, de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022) emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982107563.

VISTO: El expediente registral No. 2981904057, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), contenido de la solicitud de inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, de una porción de terreno dentro del inmueble identificado como: *“Parcela No. 58-REF, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal”*, en virtud del oficio de aprobación No. 6642019041917, de fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante el acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016), suscrito entre la señora **Julia Arias Lara**, en calidad de vendedora, y los señores **Diomedes Mora Tapia** y **Altigracia Vega Mora**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por la Lcda. Hernán H. Mejía Rodríguez, notario público de los del número de San Cristóbal, matrícula No. 4039; actuación registral que fue declarada caduca, mediante el oficio de rechazo No. O.R.133668.

VISTO: El expediente registral No. 2982107563, inscrito el día tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:27:00 p.m. contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R.146512, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 034/2022, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Argenis Emil Abreu Durán, alguacil Ordinario del Tribunal de Jurisdicción Original de San Cristóbal; mediante el cual los señores **Virgilio Rosa Feliz, Diomedes Mora Tapia y Altagracia Vega Mora**, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Julia Arias Lora**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 58-REF, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal”*.

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 de rechazo No. O.R.146512, de fecha cuatro del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982107563; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, de una porción de terreno dentro del inmueble identificado como: *“Parcela No. 58-REF, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal”*, propiedad de la señora **Julia Arias Lara**.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

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*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a los señores **Diomedes Mora Tapia** y **Altagracia Vega Mora**, en calidad de compradores, a través del citado acto de alguacil No. 034/2022; 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, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, en ocasión del presente recurso jerárquico, hemos podido evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, procura el Deslinde y Transferencia por Venta, de una porción de terreno dentro del inmueble identificado como: *“Parcela No. 58-REF, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal”*, propiedad de la señora **Julia Arias Lara**; **b)** que, mediante el oficio de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), el referido Registro de Títulos, procedió a solicitar los documentos que entendía complementarios para el conocimiento de la actuación registral, otorgándole a la parte interesada un plazo no mayor de (15) para que los mismos fueran corregidos y/o subsanados; **c)** que, en vista de que la parte interesada no subsanó la documentación requerida durante el plazo otorgado, mediante oficio de Rechazo No. O.R.133668, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), el Registro de Títulos de San Cristóbal declaró caduca la actuación requerida; **d)** que, así las cosas, la parte interesada interpuso una solicitud de reconsideración en fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:09:00 a.m., solicitud que fue declarada inadmisibles por haber sido interpuesta de manera extemporánea.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, es importante hacer constar que, hemos observado que la parte interesada establece en el escrito contentivo de la presente acción, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la actuación registral que se pretende no podía ser subsanada, en atención a que el duplicado de Constancia Anotada que ampara los derechos dentro del inmueble en cuestión, se encontraba depositada en otro expediente, lo que imposibilitó en consecuencia, cumplir con todo lo requerido en el oficio de subsanación de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), y; **ii)** que, en virtud de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos de San Cristóbal que la rogación original de Deslinde y Transferencia por Venta.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, para el conocimiento de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, el cual establece que los actos se consideran publicitados cuando: **a)** 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, o; **b)** una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia, al momento de emitir el oficio de Rechazo No. O.R.146512, hoy objeto del presente recurso jerárquico; toda vez que, mediante el citado oficio se declarada la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que: **a)** El oficio No. O.R.133668, que declara caduca la actuación original, fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), y; **b)** la parte interesada tomó conocimiento después de haberse considerado publicitado en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso la solicitud de reconsideración en fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar la acción recursiva de que se trata, y, en consecuencia; confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; 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 San Cristóbal, 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 el Agrimensor **Virgilio Rosa Feliz**, en contra del oficio No. O.R.146512, de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022) emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982107563, y en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de San Cristóbal; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de San Cristóbal, 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/bpsm