



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00056

FECHA
12-04-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0505

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha doce (12) del mes de abril 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 veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por la señora **María Alvarado Lizardo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 065-0002943-1, domiciliada y residente en el municipio y provincia de Samaná, República Dominicana, quien se encuentra debidamente representada por el **Lcdo. Santiago Piña Reyes**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2016693-4, y el **Lcdo. Santiago Piña Escalante**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 065-0001515-8, respectivamente, con domicilio profesional en común abierto en la Av. Francisco Del Rosario Sánchez No. 29, municipio y provincia Samaná, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.149278, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral No. 5642208656.

VISTO: El expediente registral No. 5642208234, inscrito en fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), contentivo de solicitud de Cancelación de Anotación Preventiva y Expedición de Certificación de Estado Jurídico, en virtud de la instancia de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitida por el Lcdo. Santiago Piña Reyes, y el Lcdo. Santiago Piña Escalante; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del oficio No. O.R.148023, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 5642208656, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en contra del citado oficio de rechazo No. O.R.148023, a los fines de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 251/2022, de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Carlos Alberto Rodríguez Hidalgo, alguacil ordinario del Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná, República Dominicana; mediante el cual la señora **María Alvarado Lizardo**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva al señor **José Morales**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: “Parcela No. **416363748768**, con una extensión superficial de **117,431.01 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. **3000284174**”.

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 está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No O.R.149278, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral No. 5642208656; concerniente a la rogación contentiva de Cancelación de Anotación Preventiva, inscrita en favor de la señora **María Alvarado Lizardo**, en el inmueble identificado como: “Parcela No. **416363748768**, con una extensión superficial de **117,431.01 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. **3000284174**”, propiedad del señor **José Morales**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (2022) del mes de marzo 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*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición de la presente acción recursiva, fue notificada al señor **José Morales**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 251/2022; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, 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, 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, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que, entre los argumentos establecidos en el escrito de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos de Samaná, procedió a rechazar la actuación original mediante el oficio de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022); **ii)** que, posteriormente fue sometida una solicitud de reconsideración en contra de dicha decisión, la cual fue declarada inadmisibile por no constar depositada la notificación de su interposición al titular del inmueble; **iii)** que, en ese caso, no se hacía necesaria la notificación al titular registral, toda vez que, quien está requiriendo la cancelación de la carga es la beneficiaria de la misma, señora **María Alvarado Lizardo**; **iv)** que, con la solicitud de reconsideración, a su vez se aportó el acto de cancelación de anotación preventiva, del cual no se hizo referencia en el oficio que declara la inadmisibilidad de la solicitud, y; **v)** que, en razón de lo expuesto con anterioridad, se ordene la cancelación del asiento registral contentivo de Anotación Preventiva, en razón de que consta depositado el acto de cancelación suscrito por la señora referida señora **María Alvarado Lizardo**, en calidad de beneficiaria.

CONSIDERANDO: Que, antes de referirnos a los planteamientos de la parte interesada, entendemos oportuno resaltar que, el asiento registral contentivo de Anotación Preventiva que se pretende cancelar, fue inscrito sobre el inmueble en cuestión en fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), a la 01:12:00 p.m., en los originales del Registro de Títulos de Samaná, en el Registro Complementario del Libro No. 0172, Folio No. 209, Asiento No. 5641700067.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, apreciamos a su vez que, la cancelación del indicado asiento fue solicitada únicamente mediante instancia de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose, entre otros, en el hecho de que, conforme al artículo 2 de la Resolución No. 1419-2013, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil trece (2013), procede la radiación del citado asiento registral contentivo de Anotación Preventiva, inscrito en favor de la señora **María Alvarado Lizardo** (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, como consecuencia de lo estipulado en los párrafos anteriores, el Registro de Títulos de Samaná, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que, las disposiciones del citado artículo 2 de la Resolución No. 1419-2013, no son aplicables en este caso, toda vez que, la anotación preventiva fue inscrita con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, resaltado lo anterior, y en respuesta al primer argumento de la parte interesada, estimamos pertinente establecer que, el Registro de Títulos de Samaná actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia, en razón de que, el artículo 2 de la Resolución No. 1419-2013, considera en relación a la cancelación de las oposiciones a transferencias, entre otros, que: “*Cuando haya inmuebles afectados por oposiciones a transferencias con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, los interesados en mantenerlas deberán regularizarlas mediante la acción jurisdiccional correspondiente, la cual será incoada en un plazo único de 60 días, a partir de esta Resolución*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, ante este escenario, dada la existencia de una anotación preventiva inscrita con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil cinco (2005), el texto legal transcrito con anterioridad, no le es aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, en lo que respecta al segundo y tercer planteamiento establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, esta Dirección Nacional, estima pertinente hacer constar que, el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), plasma que: “Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas.”; por lo que, a pesar de que la solicitud de reconsideración fue presentada por la beneficiaria del asiento registral que se requiere cancelar, la misma debía ser notificada al señor **José Morales**, por tratarse de la radiación de una anotación preventiva sobre un inmueble de su propiedad.

CONSIDERANDO: Que, en lo que respecta al cuarto y quinto argumento establecido por la parte interesada, es importante resaltar que, nuestro sistema de registro inmobiliario se encuentra amparado por varios principios registrales, dentro del cual está el **Principio de Rogación**, en cuya virtud los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscribe, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente (*Artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos, Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, a raíz del análisis del principio precedentemente citado, podemos establecer entonces que, la rogación original realizada por ante una oficina de Registro de Títulos no puede ser modificada a través de los recursos administrativos, dado que, las actuaciones registrales que ingresan a las referidas oficinas deben ser requeridas de manera expresa.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en el caso que nos ocupa, no es posible utilizar como documento base, el acto de cancelación de anotación preventiva de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), suscrito por la señora **Maria Alvarado Lizardo**, legalizada la firma por la Lcda. Carlita Ramón Espinal, notario público de los del número del municipio de Samaná, matrícula No. 3992; toda vez que, el mismo no fue aportado para el conocimiento de la rogación original depositada mediante el expediente registral No. 5642208234, y su admisibilidad supondría un cambio de rogación a lo solicitado por la parte interesada inicialmente.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, el artículo 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en Sus Relaciones con la Administración Pública y Procedimiento Administrativo, establece el **Principio de Asesoramiento**, y en relación al mismo contempla que: “El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y a raíz del depósito de un nuevo documento (*Acto de Cancelación de Anotación Preventiva de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022)*), que supone variar la rogación original inscrita por ante el Registro de Títulos de Samaná mediante el expediente No. 5642208234; esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, le exhorta a la parte interesada, a someter una nueva solicitud de inscripción de Cancelación de Anotación Preventiva, por ante el citado órgano registral, cumpliendo con los requisitos estipulados en el Punto No. 7, de la

Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo expuesto anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar la acción recursiva que se trata; y, en consecuencia, confirma, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná; 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 Samaná, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el artículo 2 de la Resolución No. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, artículo 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en Sus Relaciones con la Administración Pública y Procedimiento Administrativo, y los artículos 57, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 35, 155, 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 Recurso Jerárquico, incoado por la señora **María Alvarado Lizardo** En contra del Oficio No. O.R.149278, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral No. 5642208656; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, a practicar la cancelación del 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