



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00057**

FECHA  
**12-04-2022**

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-0501**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días 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 dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Ysabel Rosario**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 049-0031476-8, domiciliada y residente en la Urbanización Herfa 1, en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, con domicilio ad-doc, en la avenida Prolongación 27 de febrero, apartamento No. 104, Edificio No. 22, sector bayona, en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como representante y apoderado especial al **Lic. Bernardo Soriano García**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 049-0066513-6, con estudio profesional abierto, en la calle Duarte, en el municipio Villa La Mata, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, correo electrónico [soriano81@hotmail.es](mailto:soriano81@hotmail.es), y teléfono No. (809) 913-1764.

En contra del oficio No. O.R.146183, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral No. 5202204777.

VISTO: El expediente registral No. 5202102062, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), a la 02:13:14 p. m., contenido de Transferencia, en virtud de la Sentencia No. 026-02-2016-SCIV-00517, de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de apelación del Distrito Nacional, en relación a los inmuebles descritos como: **1)“Parcela No. 257-A, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”;** y, **2)“ Parcela No. 257-A, del Distrito Catastral No. 17, con una extensión superficial de 273,560.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Cotuí,**

*provincia Sánchez Ramírez*”; actuación que fue observada por el Registro de Títulos de Cotuí, solicitado instrucciones al tribunal, debido a imposibilidad de aplicación del principio de especialidad.

VISTO: El expediente registral No. 5642204777, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a la 11:36:06 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en contra del citado Oficio No. O.R.146183, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles precedentemente descritos.

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.146183, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral No. 5642204777 (expediente primigenio No. 5202102062); concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de Transferencia, en virtud de la Sentencia No. 026-02-2016-SCIV-00517, de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de apelación del Distrito Nacional, en relación a los inmuebles descritos como: **1)**“Parcela No. **257-A**, del Distrito Catastral No. **17**, ubicado en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”; y, **2)**“Porción de terreno con una extensión superficial **64,820.00** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **257-B**, del Distrito Catastral No. **17**, ubicado en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado el día dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (22) 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 trata<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos

---

<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*).

del Distrito Nacional, procura la solicitud de inscripción de Transferencia, en virtud de la Sentencia No. 026-02-2016-SCIV-00517, de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de apelación del Distrito Nacional, en relación a los inmuebles descritos como: **1)** “Parcela No. 257-A, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”; y, **2)** “ Parcela No. 257-A, del Distrito Catastral No. 17, con una extensión superficial de **273,560.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”; **b)** que, a la citada rogación le fue emitido un oficio de subsanación, mediante el acto de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: “**PRIMERO:** Se informa que, la sentencia de referencia no puede ser ejecutada en cuanto a la Parcela No. 257-A, toda vez que, no fue consignada la superficie del inmueble, además fue consignado el propietario como **LEONIDES OVIEDO MENDOZA** y **COMPRATES**, (...) además, la parcela de referencia está sustentada en constancias anotadas, por ende existen varios copropietarios; **SEGUNDO:** Se informa que, en cuanto a la Parcela No. 257-B. la misma puede ejecutarse, siempre que, sean realizadas las correcciones de lugar en cuanto a consignar correctamente el derecho que será cancelado, y la superficie correcta del inmueble, estableciendo las generales de la titular **ISABEL ROSARIO**, a los fines de poder cumplir con el principio de especialidad y legitimidad de la Ley 108-05 de registro inmobiliario. A tal efecto, se solicita instrucciones al honorable tribunal (...)” (sic); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles, por extemporaneidad; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada acción de reconsideración.

**CONSIDERANDO:** Que, entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, de acuerdo a la Resolución No. 1 de fecha 04 de noviembre del año 1955, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, la parcela 257, nunca fue propiedad en su totalidad del señor **José María Oviedo**, sino que, también eran copropietarios los señores **Aurelia Mieses o Aurelia Mieses Vda. Otáñez, Porfirio Otáñez y Mieses**, y, **Ludovino Otáñez Mieses**, es de ahí, que nace la división de la parcela, en una porción “A” y una porción “B”, es decir, se divide en las parcelas **257-A** y **257-B** (...); **ii)** que, los propietarios primitivos de la parcela 257-B, son estos últimos, los cuales le vendieron sus derechos, a **Rafael Leónidas Trujillo Molina**, conforme lo establece la precitada sentencia; **iii)** que, conforme Resolución de fecha 04 de mayo del año 1999, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, por ser estos terrenos de vocación agrícola, se ordena la transferencia total del inmueble descrito, en favor del **Estado Dominicano**, este a su vez, en favor del **Instituto Agrario Dominicano (I. A. D.)**, y en virtud de la misma resolución, este último, transfiere una porción de terreno de **6** hectáreas, **48** áreas, y **20** centiáreas, en favor del parcelero **Ramón Aníbal Castaño**; y, **iv)** que, el señor **Ramón Aníbal Castaño**, transfiere por venta dicha porción, en el año 1994, en favor de la señora **Isabel Rosario**, quien a partir de la fecha ha venido usufructuando la porción señalada, hasta que, recientemente su tranquilidad ha sido turbada, por los sucesores de **Oviedo** y el señor **Domingo Almonte Cordero**.

**CONSIDERANDO:** Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, hemos podido apreciar que, según se visualiza en el Sistema de Gestión y Automatización de Archivos (SIGAR), mediante el acto administrativo de fecha veintinueve (29) del mes

de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), el Registro de Títulos de Cotuí, emite un oficio de Subsanación, a los fines de que la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de apelación del Distrito Nacional le imparta instrucciones, debido a la imposibilidad de aplicación del principio de especialidad en la ejecución de la Sentencia No. 026-02-2016-SCIV-00517; y así, dar continuidad a la actuación original requerida.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 54 del Reglamento General del Registro de Títulos estipula lo siguiente: “*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**” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo 152 del citado Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: “**Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de los Registros de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación**” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, como resultado del análisis armonizado de los artículos precedentemente citados, la decisión recurrida en reconsideración no constituye un acto administrativo definitivo, por lo que, la misma no está sujeta a la interposición de ninguna acción recursiva; y, en consecuencia, esta Dirección Nacional, rechaza el presente recurso jerárquico, confirmando la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Cotuí; 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 Registro Títulos de Cotuí, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

**POR TALES MOTIVOS**, y el artículo 74 y siguientes de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; y, 10 literal “i”, 54, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 166 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, 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 Cotuí, 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