

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00063

FECHA
21-04-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0614

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (21) 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 veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Héctor Luis Rodríguez Soñé**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0089279-3, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; **Guillermo Ramón Rodríguez Soñé**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-008779-0, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; **Alejandra Del Carmen Rodríguez Soñé**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-089278-5, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Mercedes Rodríguez Soñé**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0104433-7, quien a su vez actúa en su nombre y en representación; con estudio profesional abierto en la Calle el Cerro NO. 34, sector Arroyo Hondo, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono No. (809) 545 0380, y email: mercedesrodriguezson@gmail.com

En contra del oficio No. O.R 14494 relativo al expediente registral No. 3382107840, de fecha ocho (08) de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 3382106582, inscrito el veintinueve (29) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:09:00 a.m., contentivo de solicitud de restitución de derechos en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 6,333.45 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 220-B, del Distrito Catastral No. 6/1, ubicado en el municipio San José de los Llanos y provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matricula No. 2100018471”*, respecto a los

derechos de la señora **Carmen Mercedes Soñé De Rodríguez**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante No. O.R.141749, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 3382107840, inscrito el veintiocho (29) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 01:05:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por la **Licda. Mercedes Rodríguez Soñé**, mediante instancia de fecha 01 del mes de diciembre del año 2021, contra del precitado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 0337/2022, de fecha treintauno (31) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la ministerial Eduardo Hernández Mejía, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; mediante el cual los señores **Héctor Luis Rodríguez Soñé, Guillermo Ramón Rodríguez Soñé, Alejandra Del Carmen Rodríguez Soñé, Mercedes Rodríguez Soñé**, le notifican el presente recurso jerárquico a la sociedad **Inversiones Hoca, S.A. y Charles Alonzo Vega**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **6,333.45 metros cuadrados**, dentro de la Parcela No. **220-B**, del Distrito Catastral No. **6/I**, ubicado en el municipio San José de los Llanos y provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matrícula No. **2100018471**”*.

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 14494 relativo al expediente registral No. 3382107840, de fecha ocho (08) de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de restitución de derechos, en virtud de la Instancia de fecha 28 de octubre del año 2021, suscrita por la por la **Licda. Mercedes Rodríguez Soñé**, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **6,333.45 metros cuadrados**, dentro de la Parcela No. **220-B**, del Distrito Catastral No. **6/I**, ubicado en el municipio San José de los Llanos y provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matrícula No. **2100018471**”*, respecto a los derechos de la señora **Carmen Mercedes Soñé De Rodríguez**.

CONSIDERNADO: Que, en primer término, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil

veintidós (2021), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata ¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta importante señalar 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, a la sociedad **Inversiones Hoca, S.A.**, y **Charles Alonzo Vega**, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 337/2022; depositando la sociedad **Inversiones Hoca, S.A.**, su escrito de defensa u objeción en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, la acción de reconsideración sometida ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, fue declarada inadmisibile, por haber sido interpuesto de manera extemporánea, sin embargo, el retiro del oficio No. 144494, se realizó en fecha quince (15) de marzo del año veintidós (2022); **2)** que, el inmueble objeto del presente recurso nace en virtud de la decisión No. 10, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en fecha 26 de marzo del año 1982, la cual ordena el registro de una “*Porción de terreno con una extensión superficial de 6,988.16 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 220-B, del Distrito Catastral No. 6/1, ubicado en el municipio San José de los Llanos y provincia San Pedro de Macorís*”, en favor de **Carmen Mercedes Soñé De Rodríguez**; **3)** que, mediante acto bajo firma privada de fecha 31 de enero del año 1994, los señores **César Emilio Fiallo Mues, y Miguel Ramón Fiallo Calderón**, venden en favor de la señora **Carmen Mercedes Soñé De Rodríguez**, una *Porción de terreno con una extensión superficial de 654.71 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 220-B, del Distrito Catastral No. 6/1, ubicado en el municipio San José de los Llanos y provincia San Pedro de Macorís*; **4)** que, mediante acto bajo firma privada de fecha 20 de diciembre del año 1999, la señora **Carmen Mercedes Soñé De Rodríguez**, vende a la sociedad **Inversiones Hoca, S.A.**, una *Porción de terreno con una extensión superficial de 654.71 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 220-B, del Distrito Catastral No. 6/1, ubicado en el municipio San José de los Llanos y provincia San Pedro de Macorís*; **5)** que, la porción de **654.71** metros cuadrados, fue reducida de “*Porción de terreno con una extensión superficial de 6,988.16 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 220-B, del Distrito Catastral No. 6/1, ubicado en el municipio San José de los Llanos y provincia San*

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*).

Pedro de Macorís”, y no de la porción que fue objeto de transferencia, la cual era una porción independiente; **6)** que, mediante la Decisión No. 12, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original, de fecha 20 de febrero del año 2007, fue cancelada por deslinde, refundición y subdivisión la *“Porción de terreno con una extensión superficial de 6,333.45 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 220-B, del Distrito Catastral No. 6/I, ubicado en el municipio San José de los Llanos y provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matrícula No. 2100018471”*; **7)** que, se ordene al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, restituir la porción de terrero de referencia por haber sido un error de ejecución de parte del mismo.

CONSIDERANDO: Que, la hoy parte recurrida, la sociedad **Inversiones Hoca, S.A.**, en su escrito de defensa u objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procuran el rechazo del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante acto bajo firma privada de fecha 20 de diciembre del año 1999, la señora **Carmen Mercedes Soñé De Rodríguez**, vende a la sociedad **Inversiones Hoca, S.A.**, una *Porción de terreno con una extensión superficial de 654.71 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 220-B, del Distrito Catastral No. 6/I, ubicado en el municipio San José de los Llanos y provincia San Pedro de Macorís*; **ii)** que, en fecha 03 de agosto del año 2007 la sociedad **Hoca, S.A.**, aportó en naturaleza la referida porción en favor de la compañía **Promotora Benihana, S. A.**; **iii)** que, desconocen los elementos y argumentos de la parte recurrente respecto a la porción de terrero de su propiedad, la cual fue adquirida de manera legal según se puede evidenciar y que en virtud de este desconocimiento se deja a la apreciación soberana de la Dirección Nacional de Registro de Títulos la valoración y decisión respecto al presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: *“consideran publicitados: a) Cuando 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; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, actuó conforme a la normativa registral vigente, toda vez que, el oficio No. O.R. 141749, fue emitido en fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), tomando conocimiento la parte recurrente en fecha veintinueve (29) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021); e interpuso el mismo en fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata².

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido verificar que el acto administrativo emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en ocasión del solicitud de reconsideración, fue dado conforme al ordenamiento jurídico aplicable a la materia, por lo que, en cuanto al fondo, procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma

² Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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; 42 y 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; 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 Pedro de Macorís 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 los señores **Héctor Luis Rodríguez Soñé, Guillermo Ramón Rodríguez Soñé, Alejandra Del Carmen Rodríguez Soñé, Mercedes Rodríguez Soñé**, en contra del en contra del oficio No. O.R 14494, relativo al expediente registral No. 3382107840, de fecha ocho (08) de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, y en consecuencia, confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís 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/ecg