



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2022-00068

FECHA

04-05-2022

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2022-0695

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de mayo 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 siete (07) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Sixto Félix Fernández Valdez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1677252-6, domiciliado y residente en la calle Selene No. 14, edificio RS3, Apartamento No. 404, sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, y **Sarah Fernández Valdez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0059293-1, domiciliada y residente en la calle Agustín Lara No. 56, edificio Adolfo I, Apartamento No. 2B4, sector Serrallés, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lic. **Luis Carlos Ovalles Ferreira**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1653174-0, con carnet del CARD No. 84327-838-08, con domicilio profesional abierto en la Av. Cayetano Germosén, Edificio 3A, Manzana III, Apartamento No. 302, Residencial José Contreras, sector Honduras del Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono No. (809) 352-3197, correo electrónico luisovalles@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000065087, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022114651.

VISTO: El expediente registral No. 0322021562944, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:09:39 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), suscrito por los señores **Rafael Arquímedes De Soto Reyes y Serafina Antonia Dalmasi**

P. de De Soto, en calidad de vendedores, **Sarah Fernández Valdez**, por sí y en representación de **Sixto Félix Fernández Valdez**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. José Dolores Albuez C., notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4255, en relación al inmueble descrito como: “*Apartamento No. A-402, Cuarta Planta, del condominio Ginaka VII, con una superficie de 165.49 metros cuadrados, edificado, dentro del ámbito del Solar No. 5, Manzana No. 393, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100342282*”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000060172, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), en atención a que: “*la señora SERAFINA DALMASI DE SOTO, no está en condiciones para transferir el inmueble del cual es copropietaria, por lo que este Registro de Títulos entiende pertinente Rechazar el presente expediente en virtud de que no cumple con los requisitos establecidos por la Ley y los Reglamentos y en atención a lo que establece el artículo 489, del Código Civil Dominicano*” (sic).

VISTO: El expediente registral No. 0322022114651, inscrito en fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 03:43:17 p.m., contentivo de acción de reconsideración del Oficio No. ORH-00000060172, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), el cual fue declarado inadmisibile por la indicada oficina registral, toda vez que, no fue depositada la constancia de notificación del recurso de Reconsideración a las demás partes involucradas. Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 178/2022, de fecha siete (07) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Italo Américo Patrone Ramírez, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual los señores **Sixto Félix Fernández Valdez** y **Sarah Fernández Valdez**, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Rafael Arquímedes De Soto Reyes** y **Serafina Antonia Dalmasi P. de De Soto**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. A-402, Cuarta Planta, del condominio Ginaka VII, con una superficie de 165.49 metros cuadrados, edificado, dentro del ámbito del Solar No. 5, Manzana No. 393, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100342282*”.

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 ORH-00000065087, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022114651, e inscrito en fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 03:43:17 p.m., concerniente a la acción de reconsideración a la inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha catorce (14) del mes de octubre del

año dos mil veinte (2020), suscrito por los señores **Rafael Arquímedes De Soto Reyes** y **Serafina Antonia Dalmasi P. de De Soto**, en calidad de vendedores, **Sarah Fernández Valdez**, por sí y en representación de **Sixto Felix Fernández Valdez**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. José Dolores Albuez C., notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4255, en relación al inmueble descrito como: “*Apartamento No. A-402, Cuarta Planta, del condominio Ginaka VII, con una superficie de 165.49 metros cuadrados, edificado, dentro del ámbito del Solar No. 5, Manzana No. 393, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100342282*”.

CONSIDERANDO: 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 veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de abril del año mil veintidós (2022), es decir, fuera del plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, toda vez que el mismo venció el día cinco (05) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).¹

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico por haber sido interpuesto extemporáneamente; 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, 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, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico; por haberse interpuesto extemporáneamente.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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.

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*).

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