

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2022-00086
FECHA 24-05-2022
NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2022-0863

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) 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 tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por los señores, **Ismael Alfredo Ramírez Valdez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 016-0015711-7; quien se encuentra representado por el Agrimensor **Joel Alberto Cid Acosta**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0076197-0, Codia No. 27501, domiciliado y residente en la Calle A, esquina Hipólito Herrera Billini No.2, del Sector Mata Hambre, Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana, teléfono No. 809-718-8851; correo electrónico Joel_cid@hotmail.com.

En contra del Oficio No. O.R.H. 000000067319, relativo al expediente registral No. 9082022194797, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082022108092, (expediente original No. 9082021830800) inscrito el día veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 07:50:03 a. m., contentivo de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia por Venta, mediante los siguientes documentos: 1) oficio de aprobación No. 6632021012627, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; y, 2) acto bajo firma privada suscrito entre **Julio Manuel Alejo Javier** (vendedor) e **Ismael Alfredo Ramírez Valdez** (comprador) legalizado por el Dr. Luis Antonio de Jesus Segura Caraballo, notario público de los del número del Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo mediante oficio No. ORH-000000065066, de fecha 13 de marzo (13) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022194797, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a la 11:24:36 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el

Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-000000065066, 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. 0653/2022, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Silverio Zapata Galán, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual el señor **Ismael Alfredo Ramírez Valdez**, le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Julio Manuel Alejo Javier**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 11,856.33 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400069104”*

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.H. 000000067319 de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022) emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082022194797; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde Administrativo y Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 11,856.33 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400069104”*, propiedad de **Julio Manuel Alejo Javier**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (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, el presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Julio Manuel Alejo Javier**, en calidad de propietario del inmueble objeto del presente recurso, a través del citado acto de alguacil No. 0199/2021, sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de

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*).

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*).

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, hemos observado que el Registro de Títulos fundamentó su rechazo indicando que: *“Rechazar el presente expediente en cuanto al acto de venta, en virtud de que el adendum al contrato de venta, fue legalizado en fecha 02/02/2022, por el Dr. Luis Antonio de Jesús Segura Caraballo, el cual se encuentra suspendido en el ejercicio de sus funciones, según consta en la Resolución No. 00061/2021, del Colegio Dominicano de Notarios, de fecha 19/11/2021 y que la misma sea conocida por un Tribunal competente...”* (SIC)

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, advertimos que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, las partes involucradas fueron sorprendidas en su buena fe, pues no tenían conocimiento de que el notario Dr. Luis Antonio de Jesús Segura Caraballo, notario público de los del número del Distrito Nacional se encontraba suspendido del ejercicio de sus funciones; **ii)** que, para el conocimiento de la acción de reconsideración fue aportado un adendum al acto bajo firma privada, legalizado por el Licdo. Ambioris Arnó Contreras, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula No. 7293, de fecha 02 de febrero del año 2022, en el cual se subsanan las irregularidades del acto principal; **iii)** que, el Registro de Títulos rechazó la acción de reconsideración por falta de notificación al propietario, sin embargo, para el conocimiento del presente recurso jerárquico si fue notificado; **iv)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, que sea acogida la rogación inicial de Deslinde Administrativo y Transferencia por Venta.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante resaltar que, la actuación registral o rogación original que se deriva del expediente original No. 9082022108092, (expediente original No. 9082021830800) es contentiva de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia por Venta, resultando de los trabajos técnicos el inmueble identificado: *“Parcela No. 401463757233, con una extensión superficial de 467.23, metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Este y provincia Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente hacer constar que, ciertamente para el conocimiento del presente recurso fue depositado el adendum de fecha 02 de febrero del año 2022, legalizado por el Licdo. Ambioris Arnó Contreras, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula No. 7293, en el cual se consigna el estado civil del señor **Julio Manuel Alejo Javier** como casado con **María Altagracia Santos Paulino**, vínculo que ha podido ser validado por esta Dirección Nacional mediante acta de matrimonio aportada; y, en dicho acto la señora **María Altagracia Santos Paulino**, otorga su consentimiento para la venta que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, se hace necesario aclarar que, respecto al estado civil del señor **Julio Manuel Alejo Javier**, consignado en el origen del derecho como casado, sin indicar su cónyuge a la fecha en la cual adquirió el inmueble de referencia, se ha podido verificar en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), bajo expediente registral No. 9082021461813, que reposa la certificación No. DNRC/2021-5943, emitida en fecha

05 de agosto del año 2021, por la Dirección Nacional de Registro Civil de la Junta Central Electoral, la cual indica que para el año de 1998 no existen registros de matrimonio del señor **Julio Manuel Alejo Javier**, y haciendo constar que el mismo contrajo matrimonio con la señora **María Altagracia Santos Paulino**, en fecha 01 de enero del año 2003.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con lo descrito en los párrafos precedentes, quedan subsanados los motivos que dieron origen al rechazo de la rogación inicial. Y siendo estos verificados, se ha podido validar que los mismos cumplen con los requisitos de forma y de fondo establecidos por la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte interesada subsanó las causas que dieron origen al oficio de rechazo otorgado inicialmente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Deslinde Administrativo y Transferencia por Venta*) constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y acoge la rogación original; 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 Santo Domingo 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”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo.

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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Ismael Alfredo Ramírez Valdez**, en contra del Oficio No. O.R.H. 000000067319, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022194797; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrito el día veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 07:50:03 a. m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6632021012627, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y acto bajo firma privada suscrito entre **Julio Manuel Alejo Javier** (vendedor) e **Ismael Alfredo Ramírez Valdez** (comprador) legalizado por el Dr. Luis Antonio de Jesus Segura Caraballo, notario público de los del número del Distrito Nacional, corregido mediante adendum de fecha 02 de febrero del año 2022, legalizado por el Licdo. Ambioris Arnó Contreras, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula No. 7293; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 11,856.33 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400069104”*, y en consecuencia:

- i. Rebajar una superficie de **468.00** metros cuadrados, de los derechos correspondientes al señor **Julio Manuel Alejo Javier**, dentro del inmueble en cuestión;
- ii. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el original y dueño de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitida en favor del señor **Julio Manuel Alejo Javier**;
- iii. Emitir el original y duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 401463757233, con una extensión superficial de 467.23, metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Este y provincia Santo Domingo”*, en favor de la señora **Ismael Alfredo Ramírez Valdez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 016-0015711-7, y;
- iv. Emitir el original y duplicado de la constancia anotada correspondiente al resto del inmueble identificado: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 11,388.33 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia Santo Domingo”*, en favor de **Julio Manuel Alejo Javier**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0273826-7.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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}