

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00096

FECHA
03-06-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1007

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de junio 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 trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Pedro N. Uribe e Hijos, S.R.L.**, con su Registro Nacional de Contribuyente No. 1-14-00042-2, debidamente representada por la señora **Fabiola Uribe De León**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0023284-1, con domicilio en la Av. Constitución No. 99 del municipio y provincia de San Cristóbal, República Dominicana, quien tiene como abogadas constituidas y apoderadas especiales a la Dra. **Laura Acosta Lora** y la Licda. **Jennifer Gómez Caraballo**, dominicanas, mayores de edad, casada la primera y soltera la segunda, portadoras de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0173927-4 y 402-2395065-6, abogadas de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Jacinto Ignacio Mañón No. 25, edificio profesional JM, Suite No. 405, Ensanche Paraíso, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.154672, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982209965.

VISTO: El expediente registral No. 2982209426, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 03:47:00 p.m., contentivo de solicitud de emisión de Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes, conforme instancia de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por la señora **Fabiola Uribe De León**, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **51-RES**, del Distrito Catastral No. **21**, del municipio y provincia de San Cristóbal”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante el Oficio No. O.R.151923, de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022);

fundamentando su decisión en el hecho de que: “...la Parcela 51-Res, del Distrito Catastral No. 21 ubicada en el Municipio de San Cristóbal, es considerada un inmueble complejo...”(sic).

VISTO: El expediente registral No. 2982209965, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 02:11:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R.151923, de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), el cual fue declarado inadmisibles por no haber sido interpuesto en tiempo hábil. Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **51-RES**, del Distrito Catastral No. **21**, del municipio y provincia de San Cristóbal”.

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.154672, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022) emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982209965; concerniente a la acción de reconsideración de solicitud de emisión de Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes, en virtud de instancia de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por la señora **Fabiola Uribe De León**, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **51-RES** del Distrito Catastral No. **21**, del municipio y provincia de San Cristóbal”.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de mayo 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, expuesto lo 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, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, en ocasión del presente recurso jerárquico, se evidencia: **i)** que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, contentiva de solicitud de emisión de Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes, fue calificada de manera negativa, en virtud de que el inmueble identificado como: “Parcela No. **51-RES**, del Distrito Catastral No. **21**, del municipio y provincia de San Cristóbal”, se considera un inmueble complejo; **ii)** que, en ese sentido, la parte hoy recurrente, depositó por ante la indicada oficina registral, una solicitud de

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).

reconsideración en fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la cual fue declarada inadmisibles por haber sido interpuesta de manera extemporánea; y, **iii**) que, el referido proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el recurso jerárquico que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i**) que, la sociedad comercial **Pedro N. Uribe e Hijos, S.R.L.**, se encuentra realizando trabajos de mensura en relación al inmueble de referencia, en virtud de lo cual solicitó información al Registro de Títulos de San Cristóbal, percatándose mediante Certificación de Estado Jurídico de inmueble del año 2000, que existía una diferencia en la extensión superficial del inmueble; **ii**) que, así las cosas, fue realizada una solicitud de historial del inmueble en cuestión, la cual fue rechazada, bajo el argumento de que los mismos deben ser solicitados por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **iii**) que, como resultado del rechazo, fue solicitado ante la referida oficina registral, la emisión de una Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes, y en respuesta fue remitido al correo electrónico jgc@acostaperdomo.com, en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), un oficio de rechazo, indicando que el inmueble se considera complejo, ya que contiene una extensión superficial de 225,359.7 metros cuadrados y más de diez (10) constancias anotadas; **iv**) que, ante la imposibilidad de obtener información certera en relación al inmueble, se procedió a reconsiderar el oficio de rechazo señalado, la cual fue declarada inadmisibles por no haber sido interpuesta en tiempo hábil; **v**) que, en fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), se procedió a realizar el depósito a través del Centro de Atención al Usuario (CENAU), donde se les informó que, a pesar de haber recibido el oficio vía correo electrónico, el mismo no se consideraba notificado si no lo retiraban de manera física, por lo que el expediente no podía recibir ningún documento, e indicando que los plazos se encontraban vigentes; **vi**) que, como consecuencia de la información suministrada en el Centro de Atención al Usuario (CENAU), la reconsideración fue depositada en fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022); y, **vii**) que, en virtud de lo antes expuesto, se revoque la calificación negativa, y se proceda a emitir la Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes, concerniente al inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, para el conocimiento de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, el cual establece que los actos se consideran publicitados cuando: **a**) 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, o; **b**) una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia, al momento de emitir el oficio de Rechazo No. O.R.154672, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), hoy objeto del presente recurso jerárquico; toda vez que, mediante el citado oficio se declaró la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, en atención a que: **a**) El oficio No. O.R.151923, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), **b**) la parte interesada tomó conocimiento en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso la solicitud de reconsideración en fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia, toda vez que el mismo venció el día trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar la acción recursiva de que se trata, y, en consecuencia; confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; 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 Cristóbal, 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, incoado por la sociedad comercial **Pedro N. Uribe e Hijos, S.R.L.**, en contra del oficio No. O.R.154672, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982209965, y en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el citado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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/mgm