



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00104

FECHA
13-06-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1017

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) 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 veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por el Licenciado **Salvador De Los Santos De Los Santos**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0263942-4, con domicilio profesional abierto en la carretera Mella No. 381, Plaza Sambvka Mall, Suite 2-H, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, teléfono (849) 802-9494, email: salvadordelossantosrd@gmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000069197, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022192891.

VISTO: El expediente registral No. 0322022142671 (Expediente Original No. 0322022007057), inscrito en fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 12:56:59 p.m., contenido de transferencia por Venta, mediante *acto bajo firma privada*, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Roxanna María Cardenas Madrigal** y **Deilin De Los Santos Cordero**, en calidad de vendedores, y **Salvador De Los Santos De Los Santos**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Fernando Antonio Graciano Reyes, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2980, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 102, Primera Planta del condominio Rosabela Plaza, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, ubicado dentro de la Parcela No. I-F-2-A-2-I-19, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100131723*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro

de Títulos del Distrito Nacional, mediante el Oficio No. ORH-00000066363, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022192891, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 10:51:35 a.m., contentivo de acción de Reconsideración al Oficio No. ORH-00000066363, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el cual fue declarado inadmisibile por falta de notificación a las partes involucradas; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 363/2022, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Melaneo Vásquez Nova, alguacil de estrado del Juzgado de Trabajo de la Provincia Santo Domingo, Primera Sala.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 102, Primera Planta del condominio Rosabela Plaza, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, ubicado dentro de la Parcela No. 1-F-2-A-2-I-19, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100131723*”.

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 de rechazo No. ORH-00000069197, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022192891, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 10:51:35 a.m., concerniente a una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Transferencia por Venta, mediante *acto bajo firma privada*, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Roxanna María Cardenas Madrigal** y **Deilin De Los Santos Cordero**, en calidad de vendedores, y **Salvador De Los Santos De Los Santos**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Fernando Antonio Graciano Reyes, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2980, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 102, Primera Planta, del condominio Rosabela Plaza, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, ubicado dentro de la Parcela No. 1-F-2-A-2-I-19, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100131723*”.

CONSIDERANDO: Que, al momento de practicarse asiento registral, contentivo de Derecho de Propiedad, en favor de **Roxanna María Cardenas Madrigal**, se cometió un error material al consignarse en el inmueble descrito como: “*Apartamento No. 102, Primera Planta, del condominio Rosabela Plaza, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, ubicado dentro de la Parcela No. 1-F-2-A-2-I-19, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100131723*”, cuando lo

correcto es: “Apartamento No. 102, Primera Planta, del condominio Rosabela Plaza, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, ubicado dentro de la Parcela No. 1-F-2-A-2-I-19, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional”.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) 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, 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 a los señores **Roxanna María Cardenas Madrigal y Deilin De Los Santos Cordero**, en su calidad de vendedores, a través del acto de alguacil No. 363/2022, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Melaneo Vásquez Nova, alguacil de estrado del Juzgado de Trabajo de la Provincia Santo Domingo, Primera Sala; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de 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 que anteceden, en cuanto a la forma, 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 y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), fue depositado por el Registro del Distrito Nacional, el proceso de transferencia del inmueble de referencia; **ii)** que, en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), fue depositado por ante la indicada oficina registral, un recurso de reconsideración, el cual fue declarado inadmisibile, por falta de notificación a las partes involucradas; **iii)** que, el señor **Salvador De Los Santos De Los Santos**, es un tercer adquirente de buena fe; **iv)** que, el acto de venta en cuestión no ha sido atacado ni desmentido por ninguna de las partes; y, **v)** que, se deje sin efecto la decisión impugnada y se ordene la transferencia por Venta, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, acorde al análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, ha verificado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original en atención a que se encuentra en curso una litis sobre derechos registrados ante los tribunales de la

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*).

Jurisdicción Inmobiliaria, donde se está cuestionando el derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, por lo que entiende que la transferencia debe ser solicitada por ante el tribunal competente.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso mencionar que, la Litis sobre Derechos Registrados, es el proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado, y su notificación al Registro de Títulos² constituye un asiento de anotación preventiva en el Registro Complementario, con el fin de dar publicidad al proceso judicial que se está conociendo, sin embargo, la misma no genera un bloqueo registral sobre el inmueble, por tanto, no impide la inscripción de actos de disposición o de cargas y gravámenes.

CONSIDERANDO: Que, cabe señalar que, entre las actuaciones generadoras de bloqueo registral establecidas en nuestra legislación se encuentran las siguientes: Constitución de Bien de Familia, Venta Condicional, Embargo Inmobiliario, Constitución al Régimen de Condominio, Certificación con Reserva de Prioridad y Dominio Público, no así la notificación de Litis sobre Derechos Registrados.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo 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*”.

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; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 28, 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 128, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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.

² Artículo 28 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y 128 del Reglamento General de Registro de Títulos.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por el Licenciado **Salvador De Los Santos De Los Santos**, en contra del oficio No. ORH-00000069197, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022192891; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de inscripción de Transferencia por Venta, conforme *acto bajo firma privada*, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Roxanna María Cardenas Madrigal** y **Deilin De Los Santos Cordero**, en calidad de vendedores, y **Salvador De Los Santos De Los Santos**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Fernando Antonio Graciano Reyes, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2980, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 102, Primera Planta del condominio Rosabela Plaza, con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, ubicado dentro de la Parcela No. 1-F-2-A-2-I-19, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional”*. Y, en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, emitida en favor de la señora **Roxanna María Cardenas Madrigal**;
- B) Emitir el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, en favor del señor **Salvador De Los Santos De Los Santos** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);
- C) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/mgm