



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00115**

FECHA  
**01-07-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-1218**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (1) día del mes de julio 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 nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por la Lcda. **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 033-0002897-8, con estudio profesional abierto en las oficinas del segundo nivel del edificio que aloja el Grupo Médico Dr. Delgado, en la avenida Dr. Delgado No. 1, Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana, quien actúa por sí, y en su propia representación.

En contra de la Certificación de Estado Jurídico emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022); relativa al expediente registral No. 0322022218260.

VISTO: El expediente registral No. 0322022218260, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 11:38:03 a.m., contentivo de solicitud de Corrección de Error Material de Certificación de Estado Jurídico, conforme Instancia de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), suscrita por la Licenciada **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100180654*”; el cual posterior al sometimiento de un recurso jerárquico, acogido mediante la Resolución No. DNRT-R-2022-00070, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), fue calificado de manera positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100180654*”.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra de la Certificación de Estado Jurídico emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022); relativa al expediente registral No. 0322022218260, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 11:38:03 a.m., en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100180654*”.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante señalar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha Treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día nueve (09) del mes de junio 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 trata<sup>1</sup>.

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 y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, emitió la certificación de estado jurídico, sin hacer constar que en el histórico relacionado al inmueble en cuestión, existe una solicitud de doble transferencia por venta, depositada mediante el

---

<sup>1</sup> 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*).

expediente registral No. 0322020280392, en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020); **ii**) que, si bien, dicho expediente fue rechazado, el acto de venta depositado en el mismo debe quedar registrado en el órgano con la fecha de inscripción correspondiente; **ii**) que, lo que se busca es hacer constar en la certificación de estado jurídico, que relacionado al inmueble en cuestión fue pasado por ante el Registro de Títulos, el contrato de venta de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), intervenido entre inmobiliaria Raylianbi, en calidad de vendedor, y el señor Milton Luis Marte Feliu, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Lorenzo Frías Mercado, y el acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), suscrito entre el citado señor Milton Luis Marte Feliu, y la señora Beneranda Torres Madera, en calidad de compradora; **iii**) que, dicho requerimiento lo realizan con el fin de hacer valer la certificación de estado jurídico expedida, como medio probatorio para el conocimiento de un embargo inmobiliario, y; **vi**) que, en ese sentido, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la expedición de una certificación de estado jurídico actualizada, en la que se estipule lo descrito con anterioridad.

CONSIDERANDO: Que, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tiene a bien esclarecer que, conforme se verifica en los Sistemas de Consulta Registral habilitados, y de acuerdo al Registro Complementario del inmueble descrito en la referencia, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a emitir la Certificación de Estado Jurídico de fecha treinta (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), haciendo constar en síntesis las siguientes informaciones, a saber: **a**) titular registral del inmueble; **b**) derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales vigentes a su fecha de expedición, y; **c**) expedientes en proceso relacionados, que pudieren constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece lo siguiente: “*La Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita su estado jurídico y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, **haciendo constar los asientos vigentes consignados en su Registro Complementario, al día de su emisión.** Esta certificación se expedirá de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Registro Inmobiliario*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, si bien el expediente registral No. 0322020280392, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a la 01:00:8 p.m., contentivo de doble transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Inmobiliaria Rayliani, S.R.L.**, en calidad de vendedora, y **Milton Luis Marte Feliu**, en calidad de comprador; y, a través del acto bajo firma privada, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Milton Luis Marte Feliu**, en calidad de vendedor, y **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en calidad de compradora, legalizados ambos actos, por el Dr. Lorenzo E. Frías Mercado, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1635, guarda relación con el inmueble objeto del presente recurso; lo cierto es que, dicho expediente fue rechazado mediante oficio No. ORH-00000063039, emitido en fecha cuatro (04) del mes febrero del año 2022.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, se puede evidenciar que, al momento de la emisión de la Certificación de Estado Jurídico de inmueble, en fecha treinta (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la actuación registral que se pretendía bajo el expediente No. 0322020280392, había sido rechazada y cancelada su inscripción con anterioridad, mediante el citado oficio No. ORH-00000063039, por lo que; en consecuencia, no procedía hacer constar el mismo como expediente en proceso.

CONSIDERANDO: Que, por lo expuesto anteriormente, es preciso indicar que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, actuó conforme a la normativa vigente que rige la materia, toda vez que, el expediente registral No. 0322020280392, no posee una inscripción definitiva, dada la condición de rechazo otorgada mediante el oficio No. ORH-00000063039, la cual no le permite constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre el inmueble objeto de esta acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 104, literal a, estipula la modalidad de asiento de inscripción definitiva, en la cual, *todo asiento registral con carácter definitivo que se ejecuta en los registros como consecuencia de un acto que constituye, transmite, declara, modifica o extingue derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre un inmueble*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada 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 contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, y 104 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 139, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 54 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.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, rechaza el Recurso Jerárquico, incoado por la Licenciada **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en contra de la Certificación de Estado Jurídico emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022); relativa al expediente registral No. 0322022218260; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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/bpsm