



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00116

FECHA
04-07-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0693

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días 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 diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Margarita Otáñez De Jesús, y Rafael Augusto Cruz Victoriano**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electorales Nos. 001-0365775-5 y 001-0324416-6, casados entre sí; domiciliados y residentes en la Calle Eleuteria Trinidad No. 14, del sector Veintisiete de Febrero, Santo Domingo, República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Leonardo A. Estrella García**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0323885-3, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la Calle Euclides Morillo No. 26, Ensanche La Fe, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-000000069725, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022241505 (Expediente Original No. 0322022035549).

VISTO: El expediente registral No. No. 0322022241505 (Expediente Original No. 0322022035549), contentivo de solicitud de *Transferencia por Venta*, mediante acto bajo firma privada, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil tres (2003), suscrito entre **Ana Pérez De Grullón y Braulio De Los Ángeles Grullón Rodríguez**, (vendedores) y **Margarita Otáñez De Jesús, y Rafael Augusto Cruz Victoriano**, (compradores) legalizado por el Dr. Ramón De Jesús Jorge Díaz, notario público de los del número del Distrito Nacional; en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 11, Manzana No. 1239, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 292.32 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100360881*”, el cual fue rechazado

por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su Oficio No. ORH-00000069725, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), fundamentando su decisión: “**ÚNICO:** *Se procede al RECHAZO del presente expediente, en vista de que no consta subsanado lo requerido en los oficios de fecha 18/04/2022 y 28/04/2022, en cuanto al depósito de la copia de cédula -actual y legible- de ANA PÉREZ DE GRULLÓN, no obstante, no comparecieron los señores ANA PÉREZ DE GRULLÓN y BRAULIO DE LOS ÁNGELES GRULLÓN RODRÍGUEZ, por lo que no se cumple con los requisitos establecidos para la actuación solicitada, más no podemos acreditar la voluntad expresa de los vendedores en el acto de venta y poder de fecha 05/05/2003 que nos ocupan*” (sic).

VISTO: El acto de alguacil No. 550/2022, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Robert Ramón Gómez Hidalgo, Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional, contentivo de citación a comparecer ante el Director Nacional de Registro de Títulos.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “*Solar No. 11, Manzana No. 1239, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 292.32 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100360881*”.

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-00000069725, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022241505 (Expediente Original No. 0322022035549), contentivo de *Transferencia por Venta*, mediante acto bajo firma privada, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil tres (2003), suscrito entre **Ana Pérez De Grullón y Braulio De Los Ángeles Grullón Rodríguez**, (vendedores) y **Margarita Otáñez De Jesús, y Rafael Augusto Cruz Victoriano**, (compradores) legalizado por el Dr. Ramón De Jesús Jorge Díaz, notario público de los del número del Distrito Nacional; en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 11, Manzana No. 1239, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 292.32 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100360881*”.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el 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, es importante destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (04) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e

interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) 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 trata¹; por lo que, 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, 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, la disposición legal señalada en el párrafo anterior, no establece el momento procesal, ni el plazo, en el cual se deba notificar la acción recursiva a las demás partes involucradas en el acto administrativo impugnado; por lo cual, en la práctica registral se admite que la notificación del recurso administrativo pueda ser realizada antes o después de su interposición, siempre y cuando se verifique lo siguiente: **i)** que los documentos notificados en cabeza del acto de alguacil sean los mismos que serán o fueron presentados ante el órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria que conocerá sobre dicha acción recursiva; **ii)** que entre el plazo de la notificación y la fecha límite en la cual el órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria deba pronunciarse sobre el recurso administrativo, exista al menos un plazo de cinco (5) días hábiles, para que la parte recurrida pueda presentar su escrito de defensa u objeciones, conforme al artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, **iii)** que la constancia de tal notificación sea depositada en ese órgano antes del vencimiento del plazo de que dispone para pronunciarse del recurso administrativo, para fines de comprobar el cumplimiento del referido requisito.

CONSIDERANDO: Que, contrario lo indicado precedentemente, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del recurso jerárquico a la otra parte involucrada, los señores **Ana Pérez De Grullón y Braulio De Los Ángeles Grullón Rodríguez**, quienes ostentan la calidad de propietarios del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; 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 a practicar la cancelación del asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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*).

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

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

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

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