



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00117

FECHA
05-07-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0694

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco días (05) 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 catorce (14) 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 ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022); relativa al expediente registral No. 0322022275892.

VISTO: El expediente registral No. 0322022275892, inscrito en fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 04:24:03 p.m., contentivo de solicitud de expedición de certificación de estado jurídico del inmueble, mediante instancia de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Lcda. Beneranda Torres M.; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de la expedición de la certificación de estado jurídico de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. A-2, segunda planta, con una extensión superficial de 80.00 metros cuadrados, edificado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción A, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100180653”*.

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 ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022); relativa al expediente registral No. 0322022275892, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. A-2, segunda planta, con una extensión superficial de 80.00 metros cuadrados, edificado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción A, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100180653”*.

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 ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico, a su vez, en fecha catorce (14) 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.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, 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, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, haber consignado en la certificación de estado jurídico de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), que relacionado al inmueble descrito en la referencia existe en proceso el expediente registral No. 0322020280422, contentivo de venta, no lo es suficiente; **ii)** que, dicho contenido le resulta incompleto porque no informa sobre ninguna situación jurídica en específico, y por ende no puede ser utilizado como medio probatorio en el proceso judicial; **iii)** que, en ningún caso pueden omitirse informaciones relevantes, toda vez que en una certificación de estado jurídico debe verse todo lo que conoce el órgano registral en relación al inmueble; y, **iv)** que, en razón de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la expedición de una certificación 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).

estado jurídico en la cual se haga constar de manera detallada, todo lo relacionado al inmueble objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, tiene a bien hacer constar que, el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), estipula que: “*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*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, si bien, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, al momento de expedir la Certificación de Estado Jurídico de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), estableció todas las informaciones inscritas relacionadas al inmueble, tales como: **a)** titular registral; **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, lo cierto es que; con respecto a los expedientes en proceso se limitó a consignar el tipo de actuación registral y su fecha de inscripción.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, dada la casuística especial que engloba el escenario que nos ocupa, esta Dirección Nacional, entiende prudente destacar que, para la expedición de la Certificación de Estado Jurídico emitida bajo el expediente registral No. 0322022275892, se hacía necesario consignar de manera detallada, además de los datos estipulados en el párrafo inmediatamente anterior, aquellas informaciones concernientes a los actos depositados para la valoración de los expedientes registrales en proceso No. 0322020280422 y No. 0322021549999, toda vez que; conforme expresa la parte interesada, dicha Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, será utilizada como medio probatorio para el conocimiento de un proceso judicial.

CONSIDERANDO: Que, 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, esta Dirección Nacional, procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación positiva otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y ordena la expedición de una nueva Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, 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 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, acoge 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 ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022); relativa al expediente registral No. 0322022275892; y, en consecuencia, revoca la calificación positiva 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 solicitud de expedición de certificación de estado jurídico del inmueble, mediante instancia de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Lcda. Beneranda Torres M. inscrita en fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 04:24:03 p.m., en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. A-2, segunda planta, con una extensión superficial de 80.00 metros cuadrados, edificado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción A, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100180653”*, y, en consecuencia, ordena practicar la siguiente operación:

1. Emitir la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble actualizada, conforme a los asientos registrales vigentes, haciendo constar, además de los expedientes que se detallarán a continuación, todos aquellos expedientes relacionados en proceso al momento de su emisión, a saber:
 - 1.1 Expediente registral No. 0322020280422, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a la 01:07:49 p.m., contentivo de 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 vendedor, y, la señora **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Lorenzo E. Frías Mercado, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1635; cuyo expediente se encuentra en espera de subsanación, conforme al oficio No. OSU-00000129443, a los fines de que: **a)** Comparezcan las señoras **Ann Marie Marte Abreu, Mary Susan Abreu Steckert** y **Michele Mary Marte Inzonnka**, en calidad de representantes de la vendedora, y; **b)** Sea depositada la certificación emitida por el Tribunal que conoció el Recurso Jurisdiccional interpuesto en contra de la decisión No. 46-087, de fecha quince

(15) del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017), emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, y;

1.2 Expediente registral No. 0322021549999, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:35:17 p.m., contentivo de solicitud de Corrección de error material, en virtud de la instancia de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Lcda. Aleisa Peguero; cuyo expediente se encuentra en espera de subsanación, conforme al oficio No. OSU-00000130523, a los fines de que sea depositada la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble original.

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