



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2022-00127

FECHA

20-07-2022

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2022-1390

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) 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 veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Confesor Fabián Santana**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-06011316-2, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000071431, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022309985.

VISTO: El expediente registral No. 9082022309985, inscrito en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 07:53:45 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, mediante Oficio de Aprobación No. 6632021064430, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y acto bajo firma privada, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y ocho (1998), suscrito entre **Ingenio Rio Haina**, debidamente representado por **Oscar Santiago Batista García**, en calidad de vendedor, y **Confesor Fabián Santana**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Víctor Janel Pérez Veras, notario público de los del número para el Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 7,637,086.90 metros cuadrados, dentro de la Parcela 264, de Distrito Catastral 32, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400054165*”, propiedad de **Azucarera Haina, C. por A.**, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante ORH-00000071431, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022),

fundamentado en lo siguiente: “*Se RECHAZA, la actuación solicitada en el presente expediente, toda vez que el inmueble identificado como inmueble Parcela 264, del Distrito Catastral 32, de superficie de 7,637,086.90M2, Constancia Anotada Matrícula 2400054165, registrado a favor de AZUCARERA HAINA, contiene inscritos dos (2) asientos de litis sobre derechos registrados, según consta en los asientos Nos.332421114 y 332421117, Registro Complementario Libro No. 1662 y Folio 0202, razón por lo cual no puede ser acogido de forma administrativa. Quedando canceladas la fecha y hora dada a la inscripción del expediente*”, (sic). Culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 7,637,086.90 metros cuadrados, dentro de la Parcela 264, de Distrito Catastral 32, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400054165*”.

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. ORH-00000071431, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022309985, contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, mediante *Oficio de Aprobación* No. 6632021064430, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y *acto bajo firma privada*, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y ocho (1998), suscrito entre **Ingenio Rio Haina**, debidamente representado por **Oscar Santiago Batista García**, en calidad de vendedor, y **Confesor Fabián Santana**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Víctor Janel Pérez Veras, notario público de los del número para el Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 7,637,086.90 metros cuadrados, dentro de la Parcela 264, de Distrito Catastral 32, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400054165*”, propiedad de **Azucarera Haina, C. por A.**

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 mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) 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, 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 a lo indicado en los párrafos anteriores, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del recurso jerárquico a las demás partes involucradas, es decir, a la **Azucarera Haina, C. por A.**, quien ostenta la calidad de titular registral del inmueble en cuestión.

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 de Santo Domingo, 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; y, 10 literal “i”, 42, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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*).

RESUELVE:

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/mgm