



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00131

FECHA
20-07-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1388

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veinte (20) 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 la sociedad **RIR Ingeniería, S. R. L.**, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No. 1-31-69361-1, con domicilio social establecido en la Avenida Juan Pablo Duarte, esquina La Salle, Plaza Zona Rosa, Local No. D 2-9, de la ciudad de Santiago de Los Caballeros, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente el señor **Raymel Rafael Infante Rozón**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0480427-7, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de Los Caballeros, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Licda. Franceska L. Reyes Brugal**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0487093-8, con estudio profesional abierto en la Av. Circunvalación No. 420, Plaza Fernández No. 104, Santiago de Los Caballeros, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.160514, de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642219281.

VISTO: El expediente registral No. 3642214710, inscrito en fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), a las 08:01:00 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Licdo. Herminio García, notario público de los del número para el Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio No. O.R.157699, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo el año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 3642219281, inscrito en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 03:50:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Santiago de Los Caballeros, en contra del citado Oficio No. O.R.157699, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 945-2022 de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Epifanio Santana, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de

Justicia; mediante el cual la sociedad **RIR Ingeniería, S. R. L.**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico **María Bienvenida Rodríguez**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 962.28 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 65, del Distrito Catastral No. 09, ubicado en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; identificado con la matrícula No. 3000634679*”.

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 del Oficio No. O.R.160514, de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral No. 3642219281; concerniente a la solicitud de reconsideración de rogación contentiva de Deslinde Administrativo y Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 962.28 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 65, del Distrito Catastral No. 09, ubicado en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; identificado con la matrícula No. 3000634679*”, propiedad de la señora **María Bienvenida Rodríguez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha 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, en efecto, la interposición de la acción que se trata, fue notificada a la señora **María Bienvenida Rodríguez**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 945-2022; 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 con anterioridad, 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 podido apreciar que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo la referida acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la señora **María Bienvenida Rodríguez**, es propietaria de dos porciones de terreno dentro de la “*Parcela No. 65 del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago*”; **ii)** que, en el certificado de título contenido en el Libro No. 377, Folio No. 128, constan registradas ambas porciones, y la porción con una extensión superficial de 87.75 metros cuadrados, indica las generales de la señora.;

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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*).

iii) que, se ha aportado una certificación de cédula vieja de la señora **María Bienvenida Rodríguez**, donde consta el número de cédula anterior contenido en el certificado de título mencionado; iv) que, en el acto de bajo firma privada de fecha 15 de enero del año 2022, fueron consignados las generales de la señora **María Bienvenida Rodríguez**, con su número de cédula anterior y actual; iv) que, en razón de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros a realizar la ejecución de Deslinde y Transferencia por Venta, que se deriva de la rogación inicial.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que no le era posible determinar de manera administrativa que la señora **María Bienvenida Rodríguez**, que figura transfiriendo en el acto bajo firma de fecha catorce (14) del mes enero del año dos mil veintidós (2022), es la misma persona que consta como propietaria, en sus originales relacionados al inmueble de que se trata, toda vez que, en este la titular registral no posee generales.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos establecidos por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, conforme se verifica en el Certificado de Título original, publicitado en el Libro No. 2413, Folio No. 204, Hoja No. 059, la señora **María Bienvenida Rodríguez**, adquirió el derecho de propiedad dentro del inmueble descrito en la referencia, en virtud de Determinación de Herederos, Transferencia y Partición, mediante Resolución de fecha 08 de mayo del año 1987, emitida por el Tribunal Superior de Tierras.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, se ha podido valorar que, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), digitalizado en Expedientes de Registros con la signatura: Caja No. 32356, Folder No. 03, consta cargada la citada Resolución, mediante la cual, a pesar de que se otorga la titularidad del inmueble en cuestión, en favor de la señora **María Bienvenida Rodríguez**, no se hacen constar sus generales.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, a su vez se pudo apreciar que, dentro del legajo de los documentos cargados bajo la signatura citada en el párrafo inmediatamente anterior, no se verifica aportado ningún documento en el cual se establezcan las generales de la señora **María Bienvenida Rodríguez**, en calidad de titular registral; situación esta que impide aplicar el criterio de especialidad en relación al sujeto de derecho.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ante el escenario que nos ocupa, no es posible vincular de manera administrativa que la señora **María Bienvenida Rodríguez**, que figura como titular registral en los originales del Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativos al inmueble en cuestión, es la misma que consta como vendedora, en el acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes enero del año dos mil veintidós (2022), toda vez que, en la resolución que da origen al derecho que se pretende transferir no fueron consignadas las generales de la titular, siendo esto necesario a los fines de poder aplicar el Criterio de Especialidad, en relación al sujeto de derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Criterio de Especialidad, contenido en el principio II de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, consiste en: *“La correcta determinación del sujeto, objeto y causa del derecho a registrar.”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente Recurso Jerárquico, y; en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; 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 de Santiago de los Caballeros, 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 el Criterio de Especialidad de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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 sociedad **RIR Ingeniería, S. R. L.**, en contra del oficio No. O.R.160514 de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642219281; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a practicar la cancelación del 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/ecg