

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00132

FECHA
25-07-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1456

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) 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 cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por la razón social **Riverstone Partners, S.R.L.**, RNC No. 1-32-39087-3, con domicilio y asiento social en la calle Pablo Neruda No. 8, sector Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana, debidamente representada por el señor **Ricardo Emilio Arte Santos**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1373990-8, de este domicilio y residencia, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Joan J. Almánzar Cedeño**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2063247-1, Abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Jardines del Embajador No. 9-C, Edificio Embajador Bussines Center, Tercer Nivel, suite No. 3-A, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.158693, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral No. 4122207663.

VISTO: El expediente registral No. 4122206528, inscrito el día siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 08:58:00 a.m., contenido de Deslinde y Transferencia por Venta, mediante Oficio de Aprobación No. 6622021135014, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y acto bajo firma privada, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Rudy Espinosa Feliz**, en calidad de vendedor, y **Riverstone Partners, S.R.L.**, debidamente representada por

Ricardo Emilio Arte Santos, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Roberto A. Rosario Peña, notario público de los del número para el municipio de Bonaó, matrícula No. 5390, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 319,508.98 metros cuadrados, dentro de la Parcela 624, de Distrito Catastral 02, ubicada en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula No. 0700017010”*, resultando el inmueble siguiente: *“Parcela No. 305816487894, con una superficie de 329,794.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Bonaó, mediante el Oficio No. O.R.153441, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 4122207663, inscrito en fecha trece (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 01:51:00 p.m., contentivo de acción de Reconsideración en contra del Oficio No. O.R.153441, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, el cual fue declarado inadmisibles, por falta de notificación al titular registral de inmueble en cuestión; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 470-22, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Samuel Armando Sención Billini, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo, contentivo de notificación de recurso jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 319,508.98 metros cuadrados, dentro de la Parcela 624, de Distrito Catastral 02, ubicada en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula No. 0700017010”*.

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. O.R.158693, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122207663, inscrito en fecha trece (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 01:51:00 p.m., concerniente a una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, mediante Oficio de Aprobación No. 6622021135014, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y acto bajo firma privada, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Rudy Espinosa Feliz**, en calidad de vendedor, y **Riverstone Partners, S.R.L.**, debidamente representada por **Ricardo Emilio Arte Santos**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Roberto A. Rosario Peña, notario público de los del número para el municipio de Bonaó, matrícula No. 5390, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno*

con una extensión superficial de **319,508.98 metros cuadrados**, dentro de la Parcela **624**, de Distrito Catastral **02**, ubicada en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula No. **0700017010**”, resultando el inmueble siguiente: “Parcela No. **305816487894**, con una superficie de **329,794.20 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel”, propiedad de **Rudy Espinosa Feliz**.

CONSIDERANDO: Que, cabe mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de julio 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 interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **Rudy Espinosa Feliz**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 470-22, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Samuel Armando Sención Billini, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, 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 en los párrafos anteriores, 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 el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** Que, el Registro de Títulos de Bonaó, rechazó la solicitud de transferencia relativa a la actuación de origen, fundamentado en el hecho de que el inmueble en cuestión se encuentra en Litis, toda vez que les fue notificada la sentencia No. TC/0287/21 de fecha veinte (20) de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), concerniente a un Recurso de Revisión interpuesto por el señor **Luis Alexis Fermín Grullón**, **ii)** Que, las Litis no generan bloqueos registrales que impidan el ejercicio de la función calificadora; y, **iii)** Que, se revoque en todas sus partes la decisión impugnada y se ordene la ejecución del Deslinde y la transferencia por Venta, que dio origen a la rogación original.

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*).

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante destacar que, el Registro de Títulos de Bonao, calificó de manera negativa la rogación original en atención a que, mediante acto de alguacil No. 739/2021, de fecha treinta (30) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), les fue notificada la Sentencia No. 0287/21, de fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), dictada por el Tribunal Constitucional, donde se evidencia que, el inmueble en cuestión está en Litis, y en virtud del cual se le intimó a cancelar la transferencia en favor de **Rudy Espinosa Feliz**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso mencionar que, la Litis sobre Derechos Registrados, es el proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado, y su notificación al Registro de Títulos² constituye un asiento de anotación preventiva en el Registro Complementario, con el fin de dar publicidad al proceso judicial que se está conociendo, sin embargo, la misma no genera un bloqueo registral sobre el inmueble, por tanto, no impide la inscripción de actos de disposición o de cargas y gravámenes. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo No. 225, Párrafo IV de la Resolución No. 2454-2018, de fecha 19 de julio del 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, respecto a la Calificación e Inscripción de los Deslindes Administrativos, indica que: "...Si sobre el inmueble existe inscrita una Litis sobre derechos registrados, esto no será obstáculo para el conocimiento del deslinde administrativo, pues dicha anotación no produce un bloqueo registral; debiendo el Registro migrar la misma a la parcela resultante."

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, de lo expuesto en los párrafos anteriores, se colige que, contrario al fundamento utilizado por el Registro de Títulos de Bonao, para sustentar el citado oficio de rechazo No. O.R.153441; sí es posible la inscripción de la actuación contentiva de Deslinde Administrativo, en un inmueble sobre el cual se encuentre publicitado un asiento de Litis sobre Derechos Registrados, y en ese sentido, conforme a la técnica registral vigente, a los fines de ejecución lo que procede es migrar el referido asiento al inmueble resultante.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, y conforme a nuestros sistemas de consulta, se puede evidenciar que el referido acto de alguacil No. 739/2021, de fecha treinta (30) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), fue depositado bajo el expediente No. 4122105130, contentivo de Notificación de Sentencia, el cual al momento del depósito de la actuación registral que nos ocupa, había sido calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Bonao, mediante el oficio No. O.R.141987, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021); por lo que, en consecuencia, no procedía tomar como fundamento del rechazo la documentación que lo compone, toda vez que del mismo no emanó una ejecución.

² Artículo 28 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y 128 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, resulta preciso señalar que, el artículo 19 de la Disposición Técnica No. DNMC-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, establece en cuanto a Deslindes con actos de transferencia que: *“En la operación de Deslinde, si los derechos del propietario se encuentran sustentados en un acto de transferencia debe ser añadida, al expediente técnico de mensuras, la documentación que requiere el Registro de Títulos para la ejecución de la transferencia”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se hace oportuno señalar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fue aportado en copia, el referido acto bajo firma privada, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), legalizadas las firmas por el Dr. Roberto A. Rosario Peña, notario público de los del número para el municipio de Bonaó, matrícula No. 5390, y se ha podido verificar que, el mismo figura depositado en original bajo el expediente No. 4122104107, en el cual se evidencia la transferencia de varios inmuebles, entre ellos, el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, y conforme a la documentación presentada, se ha verificado que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, ante tal escenario, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, 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, en efecto, y una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos precedentemente indicados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Bonaó, y acoge la rogación original; 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 Bonaó a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto los artículos 28, 74, 75, 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, literal c, 104, Literal a, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro

de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 225, Párrafo IV de la Resolución No. 2454-2018, de fecha 19 de julio del 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales; 19 de la Disposición Técnica No. DNMC-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales; y 3, numeral 6 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 razón social **Riverstone Partners, S.R.L.**, en contra del oficio No. O.R.158693, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122207663; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Bonaó, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 08:58:00 a.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, mediante *Oficio de Aprobación* No. 6622021135014, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y *acto bajo firma privada*, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Rudy Espinosa Feliz**, en calidad de vendedor, y **Riverstone Partners, S.R.L.**, debidamente representada por **Ricardo Emilio Arte Santos**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Roberto A. Rosario Peña, notario público de los del número para el municipio de Bonaó, matrícula No. 5390, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 319,508.98 metros cuadrados, dentro de la Parcela 624, de Distrito Catastral 02, ubicada en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula No. 0700017010”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original y Duplicado de Constancia Anotada, registrado en favor del señor **Rudy Espinosa Feliz**;
- ii. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 305816487894, con una superficie de 329,794.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel”*, en favor de la razón social **Riverstone Partners, S.R.L.**, RNC No. 1-32-39087-3, debidamente representada por el señor **Ricardo Emilio Arte Santos**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1373990-8, y;
- iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Bonaó, 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