

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2022-00145

FECHA

04-08-2022

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2022-1559

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de agosto 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 julio del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Altagracia Montero Díaz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0960596-4; domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Sandra Montero Paulino**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0521832-5, con estudio profesional abierto en la Calle Paseo de los Locutores No. 51, del sector Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono No. (809) 809-773-3622; correo electrónico: samonterop@hotmail.com

En contra del oficio No. ORH-00000072123, relativo al expediente registral No. 9082022338659, de fecha veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082022144447, (expediente original No. 9082019096776), inscrito el veintiocho (28) de febrero del año dos mil veintidós (2021), a las 04:44:13 p.m., contentivo de solicitud de Deslinde Administrativo y Doble Transferencia, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 70,409.64 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 78-J-REF, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400001874”*, propiedad de los señores **Janio Rafael Mercado Peña y José Ivanol Rosario**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante No. ORH-00000068073, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022338659, inscrito el seis (06) de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 04:15:22 p.m., contenido de solicitud de reconsideración, interpuesta ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, contra del precitado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 202/2022, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Leonardo Jiménez Rosario, Alguacil de Estrado de la Corte de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Altagracia Montero Díaz**, les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Janio Rafael Mercado Peña y José Ivanol Rosario**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **70,409.64** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **78-J-REF**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400001874**”*.

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-00000072123, de fecha veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022), relativa al expediente registral No. 9082022338659, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de *Deslinde Administrativo y Doble Transferencia*, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **70,409.64** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **78-J-REF**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400001874**”*, propiedad de los señores **Janio Rafael Mercado Peña y José Ivanol Rosario**.

CONSIDERNADO: Que, en primer término, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta importante señalar 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*).

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, 159 y 161, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, a los señores **Janio Rafael Mercado Peña y José Ivanol Rosario**, en calidad de titulares registrales, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 202/2022; sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que, se presume su aquiescencia a la acción 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 en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, a través de la solicitud de reconsideración presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, la parte solicitante establecía, en síntesis, lo siguiente: **a)** que, los señores **Janio Rafael Mercado Peña y José Ivanol Rosario**, son los propietarios originarios del inmueble objeto de la acción que se trata; **b)** que, los referidos señores vendieron al señor Juan Leyba Moreno una porción de terreno con una extensión superficial de 242.27 metros cuadrados, mediante acto bajo firma privada de fecha 30 de junio del año 2005, quien posteriormente transfirió sus derechos en favor de la señora Altagracia Montero Díaz; **c)** que, los contratos de venta se encuentran depositados y los mismos cumplen con los requisitos para realizar la operación; **d)** que, con el depósito de los demás documentos no es necesario el depósito del duplicado de la constancia anotada.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, el Registro de Títulos declaró inadmisibles la acción de reconsideración por la falta de notificación a las partes involucradas, sin embargo, no es necesario mortificarlas ya que son vendedores, es decir que están en conocimiento de la transacción; **2)** que, la señora **Altagracia Montero Díaz**, se encuentra en posesión del inmueble y que ha pagado los impuestos correspondientes ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII); **3)** que, se encuentran imposibilitados depositar el duplicado de la constancia anotada, y nadie está obligado a lo imposible; **4)** que, la legitimidad establece que el derecho existe y que pertenece a su titular, y esto se puede validar con los actos bajo firma privada contentivos de transferencia por venta; **5)** que, sea revocada la decisión recurrida y se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo realizar la rogación inicial de deslinde administrativo y doble transferencia.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado establece en su dispositivo lo siguiente: *“ÚNICO: Se declara inadmisibles el presente recurso de reconsideración en virtud de que no ha procedido a cumplir con todas las formalidades de forma, toda vez que no han notificado a la parte adversa de la interposición de una acción en reconsideración ante este Registro de Títulos, incurriendo en una franca violación del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos. ... (SIC)*

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: *“consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si los*

hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, la acción de reconsideración debió ser declarada **inadmisible por extemporánea**, toda vez que, el oficio No. ORH-00000068073, fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la parte interesada tomó conocimiento en fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), y a partir de esta fecha comenzó a correr el plazo de los 15 días calendarios para la interposición de la reconsideración, el cual venció el día 30 de mayo del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y habiéndose verificado que la acción en reconsideración fue interpuesta en fecha seis (06) de junio del año dos mil veintidós (2022), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata², por lo que, se procederá al rechazo del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, toda vez que, el recurso de reconsideración fue interpuesto de forma extemporánea, y, en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 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; 10 literal “i”, 29, 152, 158, 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 presente Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Altagracia Montero Díaz**, en contra del en contra del oficio ORH-00000072123, relativo al expediente registral No. 9082022338659, de fecha veintinueve (29) de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; por los motivos antes expuestos.

² Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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; 42 y 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a cancelar el 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