



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00153

FECHA
09-08-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1669

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) 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 cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Germán Hernández Rojas**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 049-0014334-0, domiciliado y residente en el sector la Cigua, en el municipio de Villa La Mata, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, quien tiene como representante y apoderado especial al **Agrim. Sixto Alberto Acosta Sánchez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 049-0090932-8, con estudio profesional abierto, en el sector la Cigua, en el municipio de Villa La Mata, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.162651, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral No. 5202207204.

VISTO: El expediente registral No. 5202205831, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a la 02:21:21 p. m., contenido de: **a) Deslinde Administrativo**, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6612022009181, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022); **b) Transferencia por venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre la entidad estatal **Instituto Agrario Dominicano (I. A. D.)**, representado por el señor **Francisco Guillermo García García**, en calidad de vendedora, y el señor **Germán Hernández Rojas**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Amable Bonilla Ozoria, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 3816, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 28,324.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 426-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de*

Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; identificado con la matrícula No. 3000519902”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Cotuí, mediante oficio No. O.R.155206, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 5202207204, inscrito en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a la 10:23:42 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en contra del citado Oficio No. O.R.162651, 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. 392/2022, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Waldy Fernando Acosta Acosta, alguacil ordinario del Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez; mediante el cual el señor **Germán Hernández Rojas**, notifica el presente recurso jerárquico a la entidad estatal **Instituto Agrario Dominicano (I. A. D.)**, en calidad de propiedad.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles precedentemente descritos.

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. O.R.162651, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral No. 5202207204 (expediente primigenio No. 5202205831); concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de: **a) Deslinde Administrativo**, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6612022009181, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022); y, **b) Transferencia por venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre la entidad estatal **Instituto Agrario Dominicano (I. A. D.)**, representado por el señor **Francisco Guillermo García García**, en calidad de vendedora, y el señor **Germán Hernández Rojas**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Amable Bonilla Ozoria, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 3816, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 28,324.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 426-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; identificado con la matrícula No. 3000519902”*, propiedad del **Instituto Agrario Dominicano**.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado el día tres (03) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha 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, en segundo orden, resulta necesario destacar 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a la entidad estatal **Instituto Agrario Dominicano (I. A. D.)**, en calidad de propietaria, a través del citado acto de alguacil No. 392/2022, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Waldy Fernando Acosta Acosta, alguacil ordinario del Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Bonaó, procura que se practiquen los trabajos de Deslinde Administrativo y Transferencia por venta, sobre el inmueble de referencia, propiedad de la entidad estatal **Instituto Agrario Dominicano (I. A. D.)**, en virtud de los documentos precedentemente citados; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Cotuí, mediante oficio No. O.R.155206, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), fundamentado en lo siguiente: “*Que, una vez verificadas las piezas del expediente, nos percatamos la copia de la Cédula de Identidad y Electoral del señor **Francisco Guillermo García García**, presenta rasgos que dan lugar a la presunción de que, pudiera encontrarse adulterada* ” (sic); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles, por extemporaneidad; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** Que, por error el Registro de Títulos de Cotuí, envió el presente expediente al Tribunal de Jurisdicción Original de Cotuí, ignorando el interés de subsanar por parte del agrimensor actuante en el expediente de referencia, mediante el depósito de una copia fotostática de Cédula regular y legítima; **ii.** Que, existen de manera clara, legítima, y verdadera todos los elementos de prueba, con lo cual se demuestra la legitimidad de la Cédula del representante del donante, así como el

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).

Decreto que declara la mismo, como director general de la referida entidad; **iii.** Que, en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), fue deposita una solicitud de reconsideración, a los fines de que dicho expediente fuera corregido; y, **iv.** Que, por lo antes expuesto, se acoja bueno y valido dicho recurso, ordenando la inscripción de la actuación de que se trata.

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 (*Resolución No. 2669-2009*), 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 lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en la aplicación armonizada de los artículos 76, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, 158 y 159 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), se puede inferir que, el Registro de Títulos de Cotuí, actuó conforme a la normativa registral vigente, toda vez que, el oficio No. O.R.155206, fue emitido en fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), considerándose publicitado, en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por lo que, el plazo para la interposición del mismo, venció en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso la acción en reconsideración en fecha ocho (08) del mes de julio 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.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas , esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido verificar que el acto administrativo emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, en ocasión de la solicitud de reconsideración, fue dado conforme al ordenamiento jurídico aplicable a la materia, por lo que, en cuanto al fondo, procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Cotuí; 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 Títulos de Cotuí, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y el artículo 74 y siguientes de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; y, 10 literal “i”, 54, 152, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

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*).

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 el señor **Germán Hernández Rojas**, en contra del Oficio No. O.R.162651, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí, relativo al expediente registral No. 5202207204; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Cotuí, 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/expg