

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00155**

FECHA  
**15-08-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-1614**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) 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 veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Dario Alberto Oleaga Paula**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0881032-6, debidamente representada por el **Dr. Gustavo A. Mejía-Ricart A.**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1345405-2, abogado de los tribunales de la República, con estudio procesional abierto de manera permanente en el bufete jurídico Mejía-Ricart & Asociados, sito en la Avenida Abraham Lincoln, No. 1003, esquina avenida Gustavo Mejía Ricart, Torre Profesional Biltmore I, Suite 701-A, ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000071081, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022249281.

VISTO: El expediente registral No. 0322022130630, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 12:31:23 p.m., contentivo de solicitud de Corrección de Certificación de Estado Jurídico, mediante instancia de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitida por el Dr. Gustavo A. Mejía Ricart A.; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio de rechazo No. ORH-00000066504, de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022249281, inscrito el día veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), a las 10:02:32, a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000066504, 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. 262/2022, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2020), instrumentado por el ministerial Carlos Roche, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala Laboral del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico al **Dr. Ronald Santana**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad funcional No. 10-B, identificada como 3094909490999: 10-B, edificado dentro del condominio Torre Sarasota, con una extensión superficial de 227.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; descrito con la matrícula No. 0100218825”*.

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-00000071081, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022249281, contentivo de la solicitud de reconsideración del requerimiento original de Corrección de Error Material, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad funcional No. 10-B, identificada como 3094909490999: 10-B, edificado dentro del condominio Torre Sarasota, con una extensión superficial de 227.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; descrito con la matrícula No. 0100218825”*, propiedad del señor **Dario Alberto Oleaga Paula**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) 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 trata<sup>1</sup>.

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 observa 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, en la certificación del estado jurídico del inmueble, se estableció que existe un expediente marcado con el No. 0322016127821, en estado de observado, mediante el cual se trató de inscribir un Privilegio de Honorarios de Abogados por el **Dr. Ronald Santana**; **ii.** que, dicho expediente

---

<sup>1</sup> 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*).

esta observado desde el año 2016, destacando así la falta de interés por ejecutar dicha solicitud; **iii.** que, dejar vigente la referida nota sin un plazo de caducidad, deja al señor **Dario Alberto Oleaga Paula** a merced de la irresponsabilidad y maldad del solicitante, pues dicha solicitud se mantiene en estado de observado sin respuesta y/o subsanación de esta, y; **iv.** que, en razón de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional a eliminar la nota que afecta el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que: “... *La nota consignada en la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, no puede ser eliminada a menos que sea retirado por desglose o desistimiento de la acción solicitada, o por rechazo definitivo del expediente registral No. 0322016128721*”.

CONSIDERANDO: Que, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, y en respuesta al primer y segundo argumento señalado por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tiene a bien hacer constar que, conforme se verifica en los Sistemas de Consulta Registral habilitados, y de acuerdo al Registro Complementario del inmueble descrito en la referencia, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a emitir la Certificación de Estado Jurídico de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), haciendo constar en síntesis las siguientes informaciones, a saber: **a)** titular registral del inmueble; **b)** derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales vigentes a su fecha de expedición, y; **c)** expedientes en proceso relacionados, que pudieren constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos reales, cargas y/o gravámenes que afecten el inmueble descrito en la referencia.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece lo siguiente: “*La Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita su estado jurídico y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, haciendo constar los asientos vigentes consignados en su Registro Complementario, al día de su emisión. Esta certificación se expedirá de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Registro Inmobiliario.*” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, en lo que respecta al tercer argumento planteado por la parte recurrente, es preciso señalar que, de acuerdo con el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*): “*Si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido, se producirá la caducidad de pleno derecho de la actuación solicitada, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite*”. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es importante esclarecer que, si bien, la normativa indica un plazo de quince (15) días para subsanar las irregularidades contenidas en los documentos depositados ante las oficinas de Registros de Títulos a pena de caducidad, lo cierto es que, la práctica registral actual se encuentra divorciada de la correcta aplicación del citado artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), en la cual los expedientes se mantienen de forma indefinida en el Archivo Activo del Registro de Títulos, bajo la condición de “*observado*” (o en espera de subsanación), permitiendo esto, que las partes interesadas puedan subsanar las irregularidades fuera del plazo establecido por la normativa.

CONSIDERANDO: Que, en la actualidad, la mala práctica registral antes citada, está siendo desplazada a través de un plan de descongestionamiento de los expedientes “*observados*” (o en espera de subsanación) en todas las oficinas de Registro de Títulos a nivel nacional, iniciando por las actuaciones registrales más antiguas, hasta lograr la efectiva aplicación de la disposición legal contenida en el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la ejecución del citado plan de descongestionamiento de los expedientes “*observados*”, no invalida o cierra la posibilidad de que una parte interesada solicite al Registro de Títulos de manera expresa la aplicación de la caducidad respecto de un caso en particular; máxime cuando la Administración ha incumplido con el mandato expreso contenido en el aludido artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso señalar que, el artículo 3, numeral 15, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, dispone: “**Principio de confianza legítima:** *En cuya virtud la actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia Administración en el pasado*”; por lo que, de la aplicación de este principio, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene la responsabilidad de velar por la seguridad jurídica y la estabilidad del sistema de registro inmobiliario en la República Dominicana. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo antes expuesto, se considera que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, actuó conforme a la normativa vigente que rige la materia, toda vez que, si bien el expediente registral No. 0322016128721, figura en espera de subsanación desde el año dos mil dieciséis (2016), lo cierto es que, el mismo hasta la fecha guarda relación con el inmueble objeto de la presente acción, y debe ser publicitado como expediente en proceso, hasta tanto ocurra uno de los siguientes escenarios: **a)** que, la parte interesada solicite el desistimiento; **b)** que, se pronuncie la caducidad en relación al mismo, ya sea por solicitud expresa de la parte interesada o, por un plan de descongestionamiento de los expedientes observados, o; **c)** que, el Registro de Títulos le otorgue una calificación definitiva.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y una vez evidenciado que el expediente registral No. 0322016128721, aún sigue en estado de observado, toda vez que, no se verifica en relación al mismo, la inscripción o ejecución, de manera indistinta, de alguna de las actuaciones registrales descritas con anterioridad; esta Dirección Nacional, procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

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 del Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 3, numeral 15 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 55, 57, 58, 139, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y Resolución No. DNRT-

R-2020-00077, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

**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, interpuesto por el señor **Dario Alberto Oleaga Paula**, en contra del oficio No. ORH-00000071081, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022249281; y, en consecuencia, confirma 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 del Distrito Nacional, 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/bpsm