

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00161

FECHA
26-08-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1668

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) 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 los señores **Francisco Antonio Polanco Sánchez** y **Antonia Ramírez García**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 049-0015390-1 y 049-0015395-0, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Principal, No. 22, centro de la ciudad, municipio de Villa La Mata, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, representado por el agrimensor **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 la calle Luperón esquina Hostos, municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, correo electrónico: albertoacosta1542@gmail.com.

En contra del oficio No. O.R.162752, 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. 5202207206.

VISTO: El expediente registral No. 5202206218, inscrito el día cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), a las 10:14:00 a.m., contenido de Deslinde y Transferencia por Donación, mediante Oficio de Aprobación No. 6612022012476, de fecha diez (09) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, y acto bajo firma privada, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Instituto Agrario Dominicano**, debidamente representado por **Francisco Guillermo García García**, y **Francisco Antonio Polanco Sánchez** y **Antonia Ramírez García**, en calidad de compradora, 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 identificado como: “*Porción de terreno con una*

extensión superficial de 28,324.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 426-B, de Distrito Catastral 03, ubicada en el municipio de Cotui, provincia Sánchez Ramírez; identificada con la matrícula No. 3000519902”, resultando el inmueble siguiente: “Parcela No. 317162834084, con una superficie de 705.58 metros cuadrados, ubicada en el municipio de La Mata, provincia Sánchez Ramírez”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Cotui, mediante el Oficio No. O.R.155881, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 5202207206, inscrito en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 10:41:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Cotui, en contra del citado oficio No. O.R.155881, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), el cual fue declarado inadmisibles por no haber sido interpuesto en tiempo hábil. Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 695-22, 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, contentivo de notificación de recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 28,324.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 426-B, de Distrito Catastral 03, ubicada en el municipio de Cotui, provincia Sánchez Ramírez; identificada con la matrícula No. 3000519902”*.

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.162752, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Cotui, relativo al expediente registral No. 5202207206, concerniente a la acción de reconsideración a solicitud de inscripción de Deslinde y Transferencia por Donación, mediante *Oficio de Aprobación* No. 6612022012476, de fecha diez (09) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, y *acto bajo firma privada*, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Instituto Agrario Dominicano (IAD)**, debidamente representado por **Francisco Guillermo García García**, y **Francisco Antonio Polanco Sánchez y Antonia Ramírez García**, en calidad de compradora, 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 identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 28,324.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 426-B, de Distrito Catastral 03, ubicada*

en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; identificada con la matrícula No. **3000519902**”, resultando el inmueble siguiente: “Parcela No. **317162834084**, con una superficie de **705.58 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de La Mata, provincia Sánchez Ramírez”.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de agosto 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 **Instituto Agrario Dominicano (IAD)**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 695-22, 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; 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, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, en ocasión del presente recurso jerárquico, se evidencia: **i)** Que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de Cotuí, contentiva de solicitud de inscripción de Deslinde y Transferencia por Donación, fue calificada de manera negativa, por presunción de irregularidades en la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Francisco Guillermo García García**; **ii)** Que, en ese sentido, la parte hoy recurrente, depositó por ante la indicada oficina registral, una solicitud de reconsideración en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), la cual fue declarada inadmisibile por haber sido interpuesta de manera extemporánea; y, **iii)** Que, el referido proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el recurso jerárquico que nos ocupa.

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 Cotuí, observó la

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*).

solicitud de origen con la finalidad de remitir a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, por encontrar irregularidades en la copia de la cédula del señor **Francisco Guillermo García García**, y por error el expediente fue remitido al Tribunal de Jurisdicción Original de Sánchez Ramírez; **ii**) Que, fue presentada una reconsideración ante la indicada oficina registral, la cual fue declarada inadmisibile; **iii**) Que, el presente Recurso Jerárquico se interpone, a los fines de subsanar ya que tienen en su poder copia regular y legítima del referido documento de identidad; y, **iv**) Que, se revoque en todas sus partes la decisión impugnada y se ordene la ejecución del Deslinde y la Transferencia por Donación, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, para el conocimiento de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, el cual establece que los actos se consideran publicitados cuando: **a**) 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, o; **b**) una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de Cotui, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia, al momento de emitir el oficio de Rechazo No. O.R.162752, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), hoy objeto del presente recurso jerárquico; toda vez que, mediante el citado oficio se declara la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, en atención a que: **a**) El oficio No. O.R.155881, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), **b**) La parte interesada interpuso la solicitud de 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 el ordenamiento jurídico aplicable a la materia, toda vez que el mismo venció el día siete (07) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar la acción recursiva de que se trata, y, en consecuencia; confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Cotui; 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 Cotui, a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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, incoado por los señores **Francisco Antonio Polanco Sánchez** y **Antonia Ramírez García**, en contra del oficio No. O.R.162752, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Cotui, relativo al expediente registral No. 5202207206, y en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el citado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Cotui, 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/mgm