

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00162

FECHA
26-08-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1670

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 la señora **Dismary Almánzar Castro**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1759177-6, domiciliada y residente en el sector Los Españoles, del municipio de Cotuí, 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 la Calle Luperón Esquina Hostos, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, Email: Albertoacosta1542@gmail.com.

En contra del oficio No. O.R.162652, 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. 5202207205.

VISTO: El expediente registral No. 5202206209, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), contenido de la solicitud de inscripción de Deslinde y Transferencia por Donación, de una porción de terreno dentro del inmueble identificado como: *“Parcela No. 426-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio Cotuí, provincia de Sánchez Ramírez”*, en virtud del oficio de aprobación No. 6612022012646, de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, y mediante el acto de transferencia de inmueble a título de donación de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre el **Instituto Agrario Dominicano**, debidamente representada por el señor Francisco Guillermo García, en calidad de donante, y la señora **Dismary Almánzar Castro**, en calidad de donataria, legalizadas las firmas por el Dr. Amable Bonilla Ozoria, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3816; actuación registral que le fue otorgada una calificación negativa por el Registro de Títulos de Cotuí, mediante el oficio de rechazo No. O.R.155840.

VISTO: El expediente registral No. 5202207205, inscrito el día ocho (08) del mes de de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 10:37:06 a.m. contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Cotuí, en contra del citado oficio No. O.R.155840, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 690/2022, 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 la señora **Dismary Almánzar Castro**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al **Instituto Agrario Dominicano**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 426-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio Cotuí, provincia de Sánchez Ramírez”*.

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.162652, 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. 5202207205; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Deslinde y Transferencia por Donación, de una porción de terreno dentro del inmueble identificado como: *“Parcela No. 426-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio Cotuí, provincia de Sánchez Ramírez”*, propiedad del **Instituto Agrario Dominicano**.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), e 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al **Instituto Agrario Dominicano**, en calidad de donante, a través del citado acto de alguacil No. 690/2022; 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*).

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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, 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, hemos podido evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de Cotuí, procura el Deslinde y Transferencia por Donación de una porción de terreno dentro del inmueble identificado como: “Parcela No. **426-B**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicada en el municipio Cotuí, provincia de Sánchez Ramírez”, propiedad del **Instituto Agrario Dominicano**; **b)** que, mediante el oficio No. O.R.155840 de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), el referido Registro de Títulos, procedió rechazar el expediente, en virtud de que constaba depositada en el mismo copia del documento de identidad correspondiente a Francisco Guillermo García García con presuntos rasgos de adulteración;

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 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 depositada 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, se observa que el Registro de Títulos de Cotuí, calificó de manera negativa el Recurso de Reconsideración incoado bajo el expediente No. 5202207205, toda vez que la referida acción recursiva fue interpuesta de manera extemporánea luego de vencido el plazo de los quince (15) días establecidos en la normativa vigente aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 Cotuí, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia, al momento de emitir el oficio de Rechazo No. O.R.162652, 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, dado que: **a)** El oficio No. No. O.R.155840, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de de mayo del año dos mil veintidós (2022), y; **b)** la parte interesada tomó conocimiento en fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e 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.

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 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 de Títulos de Cotuí, 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 **Dismary Almánzar Castro** debidamente representada por el Agrim. **Sixto Alberto Acosta Sanchez**, en contra del oficio No. O.R.162652, 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. 5202207205, y en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Cotuí; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Cotuí, 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/dacr