

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

No. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00164

FECHA
29-08-2022

No. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1683

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Felicia Altagracia Ynoa Castillo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0280309-5, domiciliada y residente en la calle Eclipse No.7 del residencial Sol de Luz, del municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, Republica Dominicana; **Magaly Altagracia Núñez Duran**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 225-0002733-3, domiciliada y residente en la calle Eclipse No.8 del residencial Sol de Luz, del municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana; **Yeimi Rocheli Núñez Duran**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1591237-0, domiciliada y residente en la calle Eclipse No.8 del residencial Sol de Luz, del municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana; **Rosa Esther Jiménez Casillo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0819794-8, domiciliada y residente en la calle Eclipse No.7 del residencial Sol de Luz, del municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana; **Ramon Antonio Paredes**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0385699-3, domiciliado y residente en la calle Juan Erazo, No. 320, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana; **Ramon Emilio Vásquez Reyes**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0411164, domiciliado y residente en la calle 34 No. 89 del sector de Villa Agrícolas, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana; **Paula Divina Pérez Abreu**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1247745-0, domiciliada y residente en la calle 34 No. 89 del sector de Villa Agrícolas, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana; debidamente representados por el Lic. **Jesús Leonardo Almonte Caba**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0287735-4, con estudio profesional abierto en la calle Neptuno No. 1, esquina avenida Hermanas Mirabal, del Residencial Sol de Luz, sector de Santa Cruz de Villa Mella, municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana, teléfono No. (809) 569-3305, celular No. (809) 839-6959 y (809) 712-3305.

En contra del oficio No. ORH-00000071550, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No.9082022307664.

VISTO: El expediente registral No. 9082022246177, inscrito el día veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 1:10:28 p. m., contentivo de solicitud de Certificación de Estado Jurídico, en virtud de la instancia de fecha dieciocho (18) de abril del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el Lic. **Jesús Leonardo Almonte Caba**; en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 12,333.96 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 5-A-REF-B-1, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzmán, provincia Santo Domingo, propiedad de Felicitá Manzueta Heredia”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000068134, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022307664, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), a la 10:34:06 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000068134, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble precedentemente descrito.

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 ORH-00000071550, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022307664 (Expediente primigenio No. 9082022246177), contentivo de solicitud de Certificación de Estado Jurídico, en virtud de la instancia de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el Lic. **Jesús Leonardo Almonte Caba**; en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 12,333.96 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 5-A-REF-B-1, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzmán, provincia Santo Domingo, propiedad de Felicitá Manzueta Heredia”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cinco (05) 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.

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*).

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 Santo Domingo, procura la expedición de una Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia, propiedad de **Felicita Manzueta Heredia**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000068134, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una acción en reconsideración en contra del Oficio No. ORH-00000068134, la cual fue rechazada mediante oficio No. ORH-00000071550, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: 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, solicitamos que sea emitida una certificación, mediante la cual se haga constar, a que parcela migraron los 12,333.96 metros cuadrados que restan dentro del ámbito de la Parcela No. 5-A-REF-B-1 del Distrito Catastral No. 18, cancelados mediante la decisión No. 1152 de fecha 30 del mes de abril del año 2009, dictada por la Sala No. 2 del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Departamento Central, los cuales pertenecían a la señora **Felicita Manzueta Heredia**; **ii.** Que, dicha certificación es imprescindible para que los señores **Felicia Altagracia Ynoa Castillo, Ramon Antonio Paredes, Rosa Esther Jiménez Casillo, Paula Divina Pérez Abreu y Yeimi Rocheli Núñez Duran**, puedan obtener sus títulos de propiedad de los inmuebles que le adquirieron por compra a **Felicita Manzueta Heredia**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “*Que hemos podido constatar que el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala 2, Departamento Central, mediante la decisión No. 1152 de fecha 30/04/2009, ordena al Registro cancelar la constancia anotada en el certificado de títulos No. 72-784, que ampara los derechos de propiedad sobre la referida parcela, expedida a favor de **Felicita Manzueta Heredia**. La referida decisión no instruye al Registro de Títulos a emitir un resto sobre dicho derecho*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, luego de realizadas las investigaciones de lugar, se ha podido comprobar que mediante la Decisión No. 1152 de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil nueve (2009), emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala No. 2, Departamento Central, se ordena la cancelación de la Constancia Anotada en el Certificado de Títulos No. 72-784, que amparaba los derechos de propiedad sobre la Parcela No. 5-A-REF-B-1 del Distrito Catastral No. 18 ubicada en el municipio de Santo Domingo de Guzmán, provincia Santo Domingo, expedido a favor de **Felicita Manzueta Heredia**, sin hacer referencia alguna de los metros que pudiesen restarle a la referida titular dentro del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, siguiendo con lo antes expuesto, cabe destacar que en su momento el Registro de Títulos procedió a requerir instrucciones al Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala No. 2, Departamento Central, respecto a la cantidad de metros restantes que no formaban parte de la porción a deslindar, recibiendo como respuesta la Resolución No. 20104261 de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil diez (2010), mediante la cual el Tribunal de Jurisdicción Original, Distrito Nacional, ordena a la Registradora de Títulos del

Distrito Nacional, a que ejecute la Decisión No. 1152 de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil nueve (2009), en la forma y condición en que fue dictada.

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con lo que establece el artículo 51 del Reglamento General de Registro de Títulos, expresa que toda decisión emanada de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, la función calificadora del Registrador de Títulos se limita a constatar que no existan vicios de forma sustanciales, por lo que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en el ejercicio de la función calificadora procedió conforme a lo que establece la normativa que rige la materia, ya que al momento de ejecutar la Decisión No.1152 de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil nueve (2009), se avocó a ejecutar lo ordenado por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala No. 2, Departamento Central.

CONSIDERANDO: Que en atención al artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos, mediante la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, el Registro de Títulos 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. Por tanto, el órgano registral no puede certificar un inmueble cuyo certificado de título fue cancelado por una orden emanada de un tribunal competente.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del *Principio de Asesoramiento*, y la normativa vigente, se orienta al recurrente en cuanto a la tramitación y presentación de la rogación de marras que, la misma sea presentada ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, mediante una Litis sobre derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación 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”, 51, 139, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, 3 numerales 16 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo.

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 los señores **Felicia Altagracia Ynoa Castillo, Magalys Altagracia Núñez Duran, Yeimi Rocheli Núñez Duran, Rosa Esther Jiménez Casillo, Ramon Antonio Paredes, Ramon Emilio Vásquez Reyes y Paula Divina Pérez Abreu** en contra del oficio No. ORH-00000071550, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de

Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022307664; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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