



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00172

FECHA
07-09-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1707

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), años 177 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 diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), por el **Dr. Máximo B. García de la Cruz**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 005-0001832-0, domiciliado y residente en la Av. 27 de Febrero Núm. 375, esquina Doctor Defilló, edificio Asociación de Mayoristas de Provisiones, suite Núm. 3, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, quien actúa en representación de sí mismo.

En contra del oficio de rechazo Núm. O.R.165179, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; relativo al expediente registral Núm. 4812203677.

VISTO: El expediente registral Núm. 4812203172, inscrito en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 09:53:00 a.m., contentivo de la solicitud de deslinde y transferencia por venta, en virtud del oficio de aprobación Núm. 6642021110551, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público para el Distrito Nacional, matrícula Núm. 6274; actuación que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Monte Plata, mediante el oficio de rechazo Núm. O.R.154297, de fecha tres (03) de mayo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral Núm. 4812203677, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), a las 08:36:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Monte Plata, en contra del citado oficio No. O.R.154297, 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 Núm. 670/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial José Santiago Ogando Segura, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Máximo B. García de la Cruz**, le notifica el

presente recurso jerárquico al señor **Julio de la Cruz Matos**, en calidad de titular registral, y a las señoras **María del Rocío de la Cruz Marty**, **Marianela de Jesús de la Cruz Marty** y **Edita Mercedes**, en calidad de sucesoras de la señora **Celeste Marty Díaz de la Cruz**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **6,709.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la parcela Núm. **318**, del distrito catastral Núm. **07**, ubicada en el municipio de Yamasá, provincia de Monte Plata”*.

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 O.R.165179, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; relativo al expediente registral Núm. 4812203677; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción de deslinde y transferencia por venta, del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **6,709.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la parcela Núm. **318**, del distrito catastral Núm. **07**, ubicada en el municipio de Yamasá, provincia de Monte Plata”*, propiedad de los señores **Julio de la Cruz Matos** y **Celeste Marty Díaz de la Cruz**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diecisiete (17) 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 señor **Julio de la Cruz Matos**, en calidad de titular registral, y a las señoras **María del Rocío de la Cruz Marty**, **Marianela de Jesús de la Cruz Marty** y **Edita Mercedes**, en calidad de sucesoras de la señora **Celeste Marty Díaz de la Cruz**, a través del acto de alguacil Núm. 670/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Monte Plata, procura la inscripción de deslinde y transferencia por venta, en favor del señor **Máximo B. García de la Cruz**; en virtud del oficio de aprobación Núm. 6642021110551, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante acto

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*).

bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público para el Distrito Nacional, matrícula Núm. 6274; del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 6,709.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela Núm. 318, del distrito catastral Núm. 07, ubicada en el municipio de Yamasá, provincia de Monte Plata”*, propiedad del señor **Julio de la Cruz Matos**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Monte Plata, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“ÚNICO: Remitir el presente expediente por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, a los fines de que sea canalizado por ante el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente, en virtud a que este Registro de Títulos, no tiene forma de corroborar la calidad y consentimiento de la señora Celeste Marty Díaz de la Cruz, cónyuge del señor Julio de la Cruz Matos, en la presente transferencia, imposibilita la subsanación del mismo”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, el citado oficio Núm. O.R.165179, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada mediante el oficio de rechazo Núm. O.R.165179, el cual en su dispositivo establecía lo siguiente: *“PRIMERO: Acoge en cuanto a la forma la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de conformidad a los requerimientos de la Ley Núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario y el Reglamento General de Registro de Títulos. SEGUNDO: RECHAZAR en cuanto al fondo la solicitud de reconsideración, toda vez que dicho pedimento violenta lo dispuesto en la Ley Núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, a fin de que la misma sea ponderada por ante la vía jurisdiccional competente, por tanto, se cancela la inscripción dada al presente expediente”* (sic).

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, los señores **Julio de la Cruz Matos** y la señora **Celeste Marty Díaz de la Cruz** son titulares registrales de una porción de terreno de 6,709.00 metros cuadrados dentro del inmueble descrito como: *“parcela Núm. 318, del distrito catastral Núm. 07, ubicada en el municipio de Yamasá, provincia de Monte Plata”*; **ii)** que, puesto que el señor **Julio de la Cruz Matos** es titular del 50% de los derechos en el referido inmueble, lo cual equivale a 3,354.50 metros cuadrados, correspondiéndole el otro 50% a su fenecida esposa, señora **Celeste Marty Díaz de la Cruz**; no tiene impedimento legal para disponer del 50% de sus derechos, ya que está vendiendo la cantidad de 320.00 metros cuadrados, por lo que no excede la extensión superficial de la cual es titular en el inmueble que nos ocupa; **iii)** que el Registro de Títulos de Monte Plata está violentando el derecho de propiedad del señor **Julio de la Cruz Matos**, al no permitirle disponer del 50% que le corresponde (...).

CONSIDERANDO: Que, en un primer orden de ideas, es necesario señalar que contrario a lo establecido por la parte recurrente, el señor **Julio de la Cruz Matos** no es titular registral del 50% del inmueble, sino, que los señores **Julio de la Cruz Matos** y **Celeste Marty Díaz de la Cruz** son propietarios del 100% de los derechos en el referido inmueble de manera indivisa, ya que forma parte de la comunidad legal de bienes, por lo que para que proceda la transferencia por venta, sobre un inmueble de la comunidad legal, dicho acto jurídico debe ser consentido por ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y respecto del presente caso, el acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021) que sirve de base a la rogación original, solo fue consentido por el señor **Julio de la Cruz Matos**; dígase, que el mismo no fue consentido por su esposa, la señora **Celeste Marty Díaz de la Cruz**; conforme lo exige el artículo Núm. 1421 del Código Civil (*modificado por la Ley Núm. 189-01*), el cual establece que: *“El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos”* (negrita y subrayado nuestros).

CONSIDERANDO: Que, se pudo determinar que la señora **Celeste Marty Díaz de la Cruz**, falleció en fecha 23 de febrero de 1988, por lo que no puede consentir la venta que nos ocupa, así como tampoco pueden consentirla las señoras **María del Rocío de la Cruz Marty**, **Marianela de Jesús de la Cruz Marty** y **Edita Mercedes**, en calidad de sucesoras de la señora **Celeste Marty Díaz de la Cruz**, hasta tanto dichas señoras sean debidamente determinadas por un tribunal competente como las únicas herederas de la misma.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que el acto de compraventa que sirve de base la actuación registral original fue consentido por uno de los cónyuges, contrario a lo establecido por el referido artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*), y el inmueble pertenece a la comunidad de bienes, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Monte Plata; 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 Distrito Nacional, 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”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 1401, 1409 y 1421 del Código Civil Dominicano.

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, incoado por el señor **Máximo B. García de la Cruz**, en contra del oficio de rechazo Núm. O.R.165179, relativo al expediente registral Núm. 4812203677, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; y, en consecuencia, confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Plata, a practicar la cancelación del 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/mecr