

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

No. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00191

FECHA
13-10-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

No. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2068

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de octubre 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 veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Cimadevilla, S.R.L.**, RNC No. 1-31-50604-6, con su domicilio y asiento social establecido en la calle Pedro A. Lluberes No. 9, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su gerente el señor **Jaime Rafael Esteva Guillen**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1497786-1, la cual tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. **Carlos Moisés Almonte** y **Ariel Lockward Céspedes**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1139568-7 y 001-1272478-6, con estudio profesional abierto en común en la Suite 5-A, de la quinta planta del Edificio Boyero III, levantado en la esquina conformada por la avenida Gustavo Mejía Ricart y la calle Alberto Larancuent, sector Naco de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana, teléfonos 809-683-1844 y 809-707-6457, correo electrónico a.lockward@alvarezalmonte.com y a.lockward@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R.165999, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982212760.

VISTO: El expediente registral No. 2982212760, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 11:55:16 a. m., contentivo de solicitud de Desestimación de expediente, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, a fin de que dicha oficina registral proceda a

rechazar el expediente No. 2982101570, contentivo de Anotación Preventiva; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral No. 2982101570, inscrito en fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a la 01:18:30 p. m., contentivo de Solicitud de Anotación Preventiva.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1) *“Parcela No. 308383451472, con una extensión superficial de 15,187.24 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110834; 2) “Parcela No. 308383363182, con una extensión superficial de 13,505.91 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110833; ambos propiedad de Cimadevilla, S.R.L.”*

VISTO: El acto de alguacil No. 397/2022, de fecha veintidos (22) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Argenis Emil Abreu Duran, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Josefina Pinales de los Santos y Leonardo Franco Báez**.

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 O.R.165999, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982212760, contentivo de solicitud de Desestimación de expediente registral, en virtud de la instancia de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el Lic. **Ariel Lockward Céspedes**; en relación a los inmuebles descritos como: 1) *“Parcela No. 308383451472, con una extensión superficial de 15,187.24 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110834; 2) “Parcela No. 308383363182, con una extensión superficial de 13,505.91 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110833; ambos propiedad de Cimadevilla, S.R.L.”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en segundo término, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: “*consideran publicitados (...); b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por lo que, la presente acción recursiva fue interpuesta dentro del plazo establecido por la norma, razón por la cual, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente, por haber sido iniciada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.¹

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 a los señores **Josefina Pinales de los Santos** y **Leonardo Franco Báez**, en calidad de solicitantes del expediente No. 2982101570, a través del citado acto de alguacil No. 397/2022; 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*).

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 que rigen la materia.

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 San Cristóbal, mediante el expediente No. 2982212760, procura que sea rechazado el expediente registral No. 2982101570, mediante el cual se solicita la inscripción de una anotación preventiva sobre distintos inmuebles, entre estos, los identificados como: **1)** “*Parcela No. 308383451472, con una extensión superficial de 15,187.24 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110834; 2)* “*Parcela No. 308383363182, con una extensión superficial de 13, 505.91 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110833*” ; **b)** Que, la citada rogación

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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*).

fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, a través del oficio No. O.R.165999, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022); y, c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contenido del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** Que, figura en proceso el expediente No. 2982101570, contenido de Solicitud de Anotación Preventiva, el cual al momento de su interposición no fue notificado al titular registral de los inmuebles identificados como: **1)** “Parcela No. **308383451472**, con una extensión superficial de **15,187.24** metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. **3000110834**; **2)** “Parcela No. **308383363182**, con una extensión superficial de **13, 505.91** metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. **3000110833**”, por lo que no posee los méritos suficientes para su inscripción; **b)** Que, el expediente No. 2982101570, consta como observado desde la fecha del 27 de septiembre del año 2021, por lo que la caducidad del mismo debió haber sido declarada de oficio; **c)** Que, las partes solicitan que se proceda con el rechazo del expediente No. 2982101570, y consecuentemente, sea radiada la anotación que generó el mismo sobre los inmuebles antes descritos.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: 1) “ *Que la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para actuaciones registrales, dictada por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, establece que los requisitos bases para la inscripción de una anotación preventiva son los siguientes: a) Certificación del Tribunal u órgano investigativo que indique que esta apoderada de un proceso en relación al inmueble; o b) Instancia motivada que sirva de base, suscrita por la parte interesada o su representante, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable; o c) Acto de alguacil que notifica el hecho que justifique el asiento registral, por lo que la inscripción de anotación preventiva no debe contener notificación al propietario; 2) que, los expedientes que constan en proceso de ejecución no pueden ser rechazados a petición de cualquier parte interesada, a menos que la parte que realizó el proceso de inscripción del mismo, realice formal desistimiento de la ejecución; o en su defecto, se declare la caducidad de dicho expediente por parte del Registro; 3) que, el expediente No. 2982101570 se encuentra a la espera de que la parte interesada realice los requerimientos solicitados por el Registro de Títulos, por lo que dicho expediente no tiene una calificación definitiva*”.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 152 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: “*Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de los Registros de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación*”; que, en ese orden, es preciso resaltar que, mediante la rogación inicial relativa al expediente registral No. 2982212760, las partes impugnan la solicitud de inscripción de anotación preventiva realizada bajo el expediente registral No. 2982101570, sin embargo, del estudio de la documentación aportada y los sistemas de investigación, esta Dirección Nacional se ha percatado de que el expediente registral No. 2982101570, se encuentra en fase de “subsanción”, a la espera

de corrección del mismo, es decir que, por el momento no ha sido calificado de manera definitiva, ya sea positiva o negativamente por parte del Registro de Títulos correspondiente (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en razón de lo antes expuesto, la presente acción recursiva carece de objeto puesto que hasta la fecha no ha sido emitida una decisión definitiva con relación al expediente registral No. 2982101570, la cual dé lugar a una impugnación conforme la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional como un órgano administrativo en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, tiene a bien indicar que nada invalida o cierra la posibilidad de que una parte interesada solicite al Registro de Títulos 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, 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 San Cristóbal; 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 San Cristóbal, 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 la sociedad comercial **Cimadevilla, S.R.L.**, en contra del oficio No. O.R.165999, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982212760; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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/dacr