



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00198

FECHA
14-10-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2141

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) 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 veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Pedro N. Uribe e hijos, S.R.L.**, constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (R. N. C.) No. 1-14-00042-2, con domicilio social establecido en la avenida Constitución No. 99, del municipio y provincia San Cristóbal, República Dominicana; debidamente representada por la señora **Fabiola Uribe de León**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0023284-1, domiciliada y residente en la avenida Constitución No. 99, del municipio y provincia San Cristóbal, República Dominicana, quien tiene como abogadas constituidas y apoderadas especiales a la **Dra. Laura Acosta Lora** y **Lic. Jennifer Gómez Caraballo**, dominicanas, mayores de edad, casada la primera, soltera la segunda, portadoras de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0173927-4 y 402-2395065-6, abogadas de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en común en la calle Dr. Jacinto Mañón No. 25, edificio profesional JM, Suite 405, Ensanche Paraíso, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R. 167939, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982213058.

VISTO: El expediente registral No. 2982213058, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 11:51:07 a.m., contentivo de solicitud de certificación de Derechos de Propiedad Vigentes respecto al inmueble identificado como: “*Parcela No. 51-Res, del Distrito Catastral No. 21, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio No. O.R. 167939, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. 51-Res, del Distrito Catastral No. 21, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal”.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. O.R. 167939, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982213058, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 11:51:07 a.m., contentivo de solicitud de certificación de Derechos de Propiedad Vigentes respecto al inmueble identificado como: “Parcela No. 51-Res, del Distrito Catastral No. 21, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal”.

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 atorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), y la presente acción recursiva fue interpuesta en fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por lo que, la parte recurrente interpuso el presente recurso 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa 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 San Cristóbal, rechazó la actuación solicitada, bajo el argumento de que el inmueble identificado como: “Parcela No. 51-Res, del Distrito Catastral No. 21, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal”, es considerado un inmueble complejo; **ii**) que, la Resolución No. 3461-2010, Reglamento para la Actualización Parcelaria y Registral de Inmuebles

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).

Complejos, no indica que al tratarse de un inmueble complejo deba de rechazarse la solicitud de certificación de Derechos de Propiedad Vigentes, y; **iii**) que, la declaración de complejidad del inmueble que nos ocupa no impide al Registro de Títulos la emisión de la certificación de Derechos de Propiedad Vigentes.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, el inmueble identificado como: *“Parcela No. 51-Res, del Distrito Catastral No. 21, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal”*, consta de más de diez (10) o más constancias anotadas registradas y vigentes, por lo que, al tenor de la Resolución No. 3461-2010, Reglamento para la Actualización Parcelaria y Registral de Inmuebles Complejos, este inmueble es considerado un inmueble complejo (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme al análisis de la documentación presentada, así como del estudio de la legislación vigente, el Registro de Títulos de San Cristóbal actuó conforme la normativa que rige la materia, toda vez que, tal y como lo indica la Resolución No. 3461-2010, Reglamento para la Actualización Parcelaria y Registral de Inmuebles Complejos, en su artículo 3, se denominarán inmuebles complejos aquellas parcelas resultado de un saneamiento, localización de posesión, deslinde o modificación parcelaria registrada con anterioridad al 4 de abril de 2007, dentro de la cual existen derechos de propiedad sustentados en Constancias Anotadas (...), y además, cumple con las condiciones siguientes: a) “La parcela tiene registradas y vigentes diez (10) o más Constancias Anotadas” (sic) (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto la Resolución de marras no señala que la denominación de complejidad de un inmueble derive en la calificación negativa de una actuación registral la cual involucre dicho inmueble, es pertinente señalar lo establecido en el artículo 217, párrafo III, del Reglamento General de Mensuras Catastrales No. 2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece la facultad de esta Dirección Nacional de determinar cuáles inmuebles por su complejidad pueden o no expedirse certificaciones de Derechos de Propiedad Vigentes.

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo a lo anteriormente establecido, debido a la cantidad de constancias anotadas registradas y vigentes dentro del inmueble identificado como: *“Parcela No. 51-Res, del Distrito Catastral No. 21, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal”*, así como también, la cantidad de imágenes que posee la parcela en los sistemas de investigación (85), estas razones imposibilitan la emisión de la certificación de Derechos de Propiedad Vigentes, por ser considerado, como al efecto fue indicado, un inmueble complejo.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, una vez analizadas las fundamentaciones y documentos aportados conjuntamente con la instancia recursiva interpuesta en fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Pedro N. Uribe e hijos, S.R.L.**, en consonancia con lo establecido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido verificar que, los motivos los cuales dieron al traste con el oficio No. O.R. 167939, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), han sido conforme la legislación vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada 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”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 5 de la Ley No. 3-02, sobre Registro Mercantil; 26 de la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada; y artículo 3, numeral 6 y 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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 **Pedro N. Uribe e hijos, S.R.L.**, en contra del oficio No. O.R. 167939, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982213058, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal 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/nbog