



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00213

FECHA
22-11-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2244

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de noviembre 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 catorce (14) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Nancy del Carmen Cruz Calder**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2639724-4, domiciliada y residente en los Estados Unidos de América, y accidentalmente en el Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Danny Miguel Mejía y Carmen Rosa Guzmán**, dominicanos, mayores de edad, casado el primero, soltera la segunda, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1625481-4 y 402-2201263-1, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en común en la Oficina de Abogados CABRAL & DIAZ, ubicada en la Av. José Andrés Aybar Castellanos No. 102, El Vergel, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R. 168120, de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642231297.

VISTO: El expediente registral No. 3642222487, inscrito en fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 07:02:07 p.m., contentivo de solicitud de certificación de Derechos de Propiedad Vigentes respecto al inmueble identificado como: “Parcela No. 690, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio y provincia Santiago”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio No. O.R. 161903, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 3642231297, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 06:42:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en contra del citado oficio No. O.R. 161903, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), el cual fue rechazado, culminando con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. 690, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros”

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. 168120, de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; concerniente a la acción de reconsideración a solicitud de emisión de Certificación de Derecho de Propiedad Vigente, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. 690, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros”.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo ese mismo día once (11) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día catorce (14) de octubre del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia.¹

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, 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 Santiago, rechazó la actuación solicitada, bajo el argumento de que el inmueble identificado como: “Parcela No. 690, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros”, es considerado un inmueble complejo; **ii)** que, el inmueble de referencia no cumple las condiciones para declararse como complejo, y; **iii)** que, en razón de lo expuesto, se ordene a la indicada oficina registral, la emisión de la certificación de Derechos de Propiedad Vigentes.

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).

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos de Santiago, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, el inmueble identificado como: “Parcela No. 690, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros”, consta 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.

CONSIDERANDO: Que, se verifica que el sustento del rechazo emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros se fundamentó en la Resolución No. 3461-2010 Reglamento para la Actualización Parcelaria y Registral de Inmuebles Complejos, normativa que fue derogada por la Resolución No.2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo establecido en el artículo 217, párrafo III, de la Resolución No.2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, respecto a la Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes: “La Dirección Nacional de Registro de Títulos regula la expedición de la misma, pudiendo identificar aquellas parcelas sobre las cuales, por su complejidad, no se puede expedir la Certificación” (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo expuesto anteriormente, es importante destacar que, conforme a nuestros originales, el inmueble identificado como: “Parcela No. 690, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros” posee una extensión superficial de nueve mil novecientos siete (9,907) metros cuadrados y al preciso momento, dieciséis derechos de propiedad vigentes, por lo que no existe complejidad para la emisión de la Certificación de Derecho de Propiedad Vigente.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, además, el artículo 3 numeral 8 de la Ley No. 107-13 sobre sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa**, contempla que: “(...) la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, y acoge la rogación original; 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 Santiago de los Caballeros 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*); 217, párrafo III, de la Resolución No.2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales; y artículo 3, numeral 6 y 8 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, acoge el Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Nancy del Carmen Cruz Calder**, en contra del oficio No. O.R. 168120, relativo al expediente registral No. 3642231297, de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022); y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, realizar la emisión de la Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes respecto al inmueble identificado como: “*Parcela No. 690, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros*”, a favor de la señora **Nancy del Carmen Cruz Calder**.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/rmmp