



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

No. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00215

FECHA
22-11-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

No. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2387

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 primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por el **Lic. Alberto J. Díaz Ramírez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1761533-6, domiciliado en la avenida Teodoro Chasseriau No. 120, esquina calle Guarocuya, Plaza Imperia, local 3-E, sector El Millón, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teniendo como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Florangel María Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad No. 402-3782757-7, con estudio profesional abierto en la avenida Teodoro Chasseriau No. 120, esquina calle Guarocuya, Plaza Imperia, local 3-E, sector el Millón, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000079583, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022506509 (expediente primigenio No. 0322022435172).

VISTO: El expediente registral No. 0322022506509 (expediente primigenio No. 0322022435172), inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 12:03:32 p.m., contenido de solicitud de Cancelación de Anotación Preventiva, en virtud del Acto de Alguacil No. 510-2022, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Ministerial Saturnino Soto Melo, Alguacil Ordinario de la Presidencia del Tribunal Superior

Administrativo, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 19, Manzana No. 36, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 118.10 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100321543*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral No. 0322022456961 (expediente primigenio No. 0322022395316), inscrito en fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 04:57:03 p. m., contentivo de Solicitud de Certificación de Estado Jurídico.

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 No. ORH-00000079583, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022506509 (expediente primigenio No. 0322022435172), contentivo de solicitud de Cancelación de Anotación Preventiva, en virtud del Acto de Alguacil No. 510-2022, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Ministerial Saturnino Soto Melo, Alguacil Ordinario de la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 19, Manzana No. 36, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 118.10 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100321543*”; propiedad de **Forli Import, 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 veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha primero (01) del mes de noviembre 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, 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 del Distrito Nacional, mediante el expediente No. 0322022506509 (expediente primigenio No. 0322022435172), procura que sea cancelada la anotación preventiva que consta inscrita sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 19, Manzana No. 36, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 118.10 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100321543”*; **b)** Que, en un primer momento, el Registro de Títulos del Distrito Nacional emitió un oficio de corrección al referido expediente, sin embargo, las partes al momento de subsanar lo solicitado, procedieron a solicitar de igual forma, una reconsideración al contenido de la certificación de estado jurídico emitida bajo el expediente registral No. 0322022456961, rogación que fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000079583, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre 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 contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** Que, mediante el expediente No. 0322022456961, inscrito en fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), fue solicitada una certificación de estado jurídico con relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 19, Manzana No. 36, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 118.10 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100321543”*, a los fines de verificar la cancelación del asiento No. 010993883, contentivo de Anotación Preventiva; **b)** Que, en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), fue emitida la certificación solicitada, constando vigente el referido asiento de anotación preventiva, aun ya estando inscrito el expediente No. 0322022506509 (expediente primigenio No. 0322022435172), mediante el cual se solicitaba la cancelación de la referida anotación; **c)** Que, el Registro de Títulos en su momento, debió emitir la certificación sin el asiento de Anotación Preventiva por este haber sido levantado por la Ordenanza Civil No. 026-01-2022-SORD-0045, o en su defecto, debió hacer constar que existía un expediente en curso, indicando de que se trataba el mismo, a los fines de garantizar la seguridad jurídica del solicitante, y una tutela judicial efectiva de los derechos del mismo; **d)** Que, las partes mediante el presente recurso, solicitan la corrección del contenido de la Certificación de Estado Jurídico, emitida bajo el expediente registral No. 0322022456961, a los fines de que conste la cancelación de la Anotación Preventiva contenida bajo el asiento No. 010993883, o en caso contrario, sea indicado que existe un expediente en trámite que procura su cancelación, indicando su número.

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, se observa que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente en cuanto a la Solicitud de Reconsideración de Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia por las razones expuestas en el cuerpo de este oficio, toda vez que el referido asiento No. 010993883 de Anotación Preventiva se encontraba vigente al momento de la emisión de la referida Certificación, a pesar de encontrarse inscrito el presente expediente en el Registro de Títulos, el mismo a la fecha de ejecución del expediente No. 0322022456961 no se encontraba ejecutado”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es preciso destacar que luego de realizadas las investigaciones de lugar, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que, las partes mediante el expediente registral No. 0322022506509 (expediente primigenio No. 0322022435172), inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 12:03:32 p. m., solicitan la cancelación del asiento No. 010993883, contentivo de Anotación Preventiva, en favor de **José Manuel Rodríguez García**; emitiéndose en fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), un oficio de corrección a los fines de que las partes depositasen una Certificación de No Recurso de Casación, con relación a la decisión que ordenaba cancelar la referida anotación.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, en fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), fue inscrito el expediente registral No. 0322022456961, contentivo de solicitud de Certificación de Estado Jurídico, con relación al inmueble objeto de la presente, siendo emitida la referida certificación en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), constando en el contenido de la misma el asiento No. 010993883, contentivo de Anotación Preventiva, toda vez que la cancelación del referido asiento, solicitada bajo el expediente No. 0322022506509 (expediente primigenio No. 0322022435172), no había sido calificada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por encontrarse en espera de subsanación.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, las partes al momento de subsanar lo solicitado mediante el oficio de corrección emitido bajo el expediente No. 0322022506509 (expediente primigenio No. 0322022435172), contentivo de Cancelación de Anotación Preventiva, depositan una instancia de fecha seis (6) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), contentiva de Acción en Reconsideración en contra de la Certificación de Estado Jurídico, emitida bajo el expediente No. 0322022456961, exponiendo que sobre la certificación emitida aún persistía inscrito el asiento de Anotación Preventiva, el cual debía constar como cancelado, o en su defecto, debía de ser indicado en el contenido de la misma que se encontraba en proceso el expediente que procuraba su cancelación, sin embargo, del estudio de ambos expedientes se colige que la referida solicitud de reconsideración no se relaciona con lo solicitado inicialmente bajo el expediente No. 0322022506509 antes mencionado, toda vez que la misma no fue interpuesta bajo el expediente correspondiente.

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.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, esta Dirección Nacional ha comprobado que, la Certificación de Estado Jurídico de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), dada bajo el expediente registral No. 0322022456961, fue emitida conforme nuestros asientos originales, toda vez que la cancelación de la anotación preventiva, solicitada bajo el expediente No. 0322022506509 (expediente primigenio No. 0322022435172), al momento de la emisión de la referida certificación, no poseía una calificación definitiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en consecuencia, el asiento de anotación preventiva constaba vigente en nuestros originales.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional como un órgano administrativo en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, les exhorta a las partes a que, procedan a solicitar bajo un nuevo expediente la emisión de una Certificación de Estado Jurídico, a los fines de comprobar el estado actual del inmueble objeto del presente Recurso Jerárquico.

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 del Distrito Nacional; 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 del 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”, 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 el **Lic. Alberto J. Díaz Ramírez** en contra del oficio No. ORH-00000079583, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022506509 (expediente primigenio No. 0322022435172); y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro del Distrito Nacional, 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