



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2022-00223

FECHA

02-12-2022

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2022-2486

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de diciembre 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 once (11) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Ysoelia Mariana Fernández Cepeda**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0112299-6, domiciliada y residente en la calle No. 4, casa No. 20-D, sector Yapurt Dumit, Santiago de los Caballeros, y de tránsito en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido al Licdo. **Johnny Ant. Castro Nuez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0355608-0, con estudio profesional abierto en la Ave. Abraham Lincoln, No. 154, Edificio Comarno, apartamento No. 301, sector La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional, con el teléfono No. 809-491-3455 y correo electrónico: castrojohnny581@gmail.com.

En contra del oficio No. ORT-00000002766 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. 0322022529398.

VISTO: El expediente registral No. 0322022490467, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:30:05 p. m., contentivo de inscripción de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, teniendo como base las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, debidamente representada por **María Desirée Paulino Fontana**, legalizada la firma por el Dr. Juan B. F. Tavaréz Tamariz, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4153; b) acto bajo firma privada de fecha dieciséis (16) del mes abril del año dos mil cuatro (2004), suscrito entre **Cleotilde Guzman**, en calidad de vendedora y **Víctor Francisco Osoria**

Morel, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Emmanuel Santillán Peguero, notario público del Distrito Nacional; c) acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), suscrito entre **Víctor Francisco Osoria Morel**, en calidad de vendedor e **Ysoelia Mariana Fernández Cepeda**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por la Licda. Magaly Calderón García, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1389; d) acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), suscrito por **Carmen Elis López Ureña**, en calidad de vendedora, legalizada la firma por la Licda. Magaly Calderón García, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1389; en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 2-A-1-REF-46-B-36, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 206.89 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100365896”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000078071, de fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022529398, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 12:54:27 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000078071, 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 marcado con el No. 385/2022, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Juan Javier Cruz, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Víctor Francisco Osoria Morel** y **Carmen Elis López Ureña**, en calidad de vendedores del inmueble objeto del presente recurso.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 2-A-1-REF-46-B-36, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 206.89 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100365896”*.

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. ORT-00000002766 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. 0322022529398; contentivo de solicitud de reconsideración de la rogación original de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, teniendo como base las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, debidamente representada por **María Desirée Paulino Fontana**, legalizada la firma por el Dr. Juan B. F. Tavaréz Tamariz, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4153; b) acto bajo firma privada de

fecha dieciséis (16) del mes abril del año dos mil cuatro (2004), suscrito entre **Cleotilde Guzman**, en calidad de vendedora y **Víctor Francisco Osoria Morel**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Emmanuel Santillán Peguero, notario público del Distrito Nacional; c) acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), suscrito entre **Víctor Francisco Osoria Morel**, en calidad de vendedor e **Ysoelia Mariana Fernández Cepeda**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por la Licda. Magaly Calderón García, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1389; d) acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), suscrito por **Carmen Elis López Ureña**, en calidad de vendedora, legalizada la firma por la Licda. Magaly Calderón García, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1389; en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 2-A-1-REF-46-B-36, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 206.89 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100365896”*; propiedad de **Cleotilde Guzman**.

CONSIDERANDO: Que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el oficio impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso en fecha once (11) del mes de noviembre 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 trata .¹

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Víctor Francisco Osoria Morel** y **Carmen Elis López Ureña**, en sus calidades de vendedores del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil marcado con el No. 385/2022; sin embargo, los referidos vendedores no han 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, a pesar de lo anteriormente establecido, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, de manera innominada a los **Sucesores de Cleotilde Guzman**, en calidad de continuadores jurídicos de la referida titular registral, así como tampoco consta la notificación a la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de beneficiaria de la acreencia que se pretende cancelar.

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, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta 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”, 29, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

TERCERO: 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