



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00225

FECHA
04-12-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2465

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) 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 nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **José Ricardo Bonnet**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0193885-8, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; debidamente representado por el Lic. Manuel Cuello Gil, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1769921-5, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Defilló, No. 86-A, Ensanche Quisqueya, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono No. 829-939-2782.

En contra del Oficio No. ORH-00000079313, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022661050.

VISTO: El expediente registral No. 9082022576789, (expediente primigenio No. 9082022234284), inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 08:55:58 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6632021054486, de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y mediante el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de junio del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), legalizado por el Dr. Teófilo Severino Payano, notario público de los del número del Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000077645, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022661050, inscrito en fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:20:24 p.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio No. ORH-00000077645, 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 No. 314/2022, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Bryan Dahian Joaquín Sabino, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala Penal del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes; mediante el cual el señor **José Ricardo Bonnet** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al **Ayuntamiento del Distrito Nacional**, en calidad de titular del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 3,619.20 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 337-B-2-A-3-B, del Distrito Catastral No. 32, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400032409”*.

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 de rechazo No. ORH-00000079313, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022661050; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde y Transferencia por Venta de una porción de terreno, en favor del señor **José Ricardo Bonnet**, identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 3,619.20 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 337-B-2-A-3-B, del Distrito Catastral No. 32, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400032409”*, propiedad del **Ayuntamiento del Distrito Nacional**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día nueve (09) 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 trata¹.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 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, 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 al **Ayuntamiento del Distrito Nacional**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 314/2022, sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, 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.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. ORH-00000077645, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en el hecho de que en los casos de transferencias del Ayuntamiento del Distrito Nacional, se requiere la Resolución de la Sala Capitular que apruebe la venta y la autorización de la Liga Municipal Dominicana, debidamente firmada por el Secretario General; **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por el señor **José Ricardo Bonnet**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada mediante oficio No. ORH-00000079313, de fecha veinticuatro (24) 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 de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **José Ricardo Bonnet**, cumplió con todos los requisitos establecidos para la transferencia por venta; **ii)** que, el vendedor, **Ayuntamiento del Distrito Nacional**, es una entidad con facultad para enajenar sus bienes; **iii)** que, fue depositada la Resolución No. 28/94 de fecha 09 de marzo del 1994, dictada por el Concejo de Regidores en su sesión ordinaria, la cual autoriza la transferencia del **Ayuntamiento del Distrito Nacional**, en favor del señor **José Ricardo Bonnet**; y; **iv)** que, en razón de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos la ejecución de la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta de la porción indicada, en favor del señor **José Ricardo Bonnet**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a irregularidades respecto a la entidad vendedora, **Ayuntamiento del Distrito Nacional**, toda vez que no fue depositada la autorización de la Liga Municipal Dominicana, por escrito y debidamente firmada por el Secretario General.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional estima pertinente hacer constar que, el **Ayuntamiento del Distrito Nacional** tiene capacidad jurídica para “*adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos y ejercitar todas las acciones previstas en las leyes*”².

CONSIDERANDO: Que, se hace oportuno mencionar que, para el conocimiento de recurso que nos ocupa, figura depositada la Resolución No. 28/94 de fecha nueve (09) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), dictada por el Concejo de Regidores en su Sesión Ordinaria, en la que se constata la transferencia del **Ayuntamiento del Distrito Nacional**, en favor del señor **José Ricardo Bonnet**.

CONSIDERANDO: Que, además, para la contestación de la presente acción recursiva, fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos el Decreto No. 276-04 de fecha cinco (05) del mes de abril del año dos mil cuatro (2004), emitido por el presidente de la República, que autoriza al **Ayuntamiento del Distrito Nacional** vender al señor **José Ricardo Bonnet** el inmueble objeto de la presente rogación.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, el depósito de la autorización de la Liga Municipal Dominicana, por escrito y debidamente firmada por el Secretario General, no es un requisito para la ejecución de la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, en el expediente registral No. 9082022576789, (expediente primigenio No. 9082022234284), fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente al señor **Rafael Corporán de los Santos**, con indicios de adulteración, toda vez que, los datos contenidos en la misma, diferían de los registrados en la base de datos de la Junta Central Electoral, según correo de fecha 28 de noviembre del año 2022, remitido por la Dirección Nacional del Registro Electoral de la referida institución.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que fue aportada una copia del documento de identidad correspondiente al señor **Rafael Corporán de los Santos**, distinta a la aportada previamente para la calificación del expediente inicial y validada por el Ayuntamiento del Distrito Nacional; por lo que, dicho documento fue valorado para la contestación del expediente que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido verificar que constan depositados todos los documentos requeridos para proceder con el Deslinde y Transferencia por venta, conforme en la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

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*

² Artículo 11 de la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios.

formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte interesada cumplió con todos los requisitos necesarios para proceder con la rogación original; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 3, numeral 6 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **José Ricardo Bonnet**, en contra del oficio No. ORH-00000079313, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 08:55:58 a.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6632021054486, de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y mediante el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de junio del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), legalizado por el Dr. Teófilo Severino Payano, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 3,619.20 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 337-B-2-A-3-B, del Distrito Catastral No. 32, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400032409”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor del **Ayuntamiento del Distrito Nacional**;
- ii. Rebajar una superficie de **405.71** metros cuadrados, de los derechos correspondientes al **Ayuntamiento del Distrito Nacional** sobre el inmueble en cuestión y emitir el resto de la Constancia Anotada a su favor;
- iii. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 403369190839, con una extensión superficial de 405.71 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Boca Chica, provincia de Santo Domingo”*, en favor del señor **José Ricardo Bonnet**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0193885-8;
- iv. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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