

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00228

FECHA
09-12-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2536

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) 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 dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Cimadevilla, S.R.L.**, RNC No. 1-31-50604-6, con su domicilio y asiento social establecido en la calle Pedro A. Llubes No. 9, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su gerente el señor **Jaime Rafael Esteva Guillen**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1497786-1, el cual tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Licdos. **Carlos Moisés Almonte** y **Ariel Lockward Céspedes**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1139568-7 y 001-1272478-6, con estudio profesional abierto en común en la Suite 5-A, de la quinta planta del Edificio Boyero III, levantado en la esquina conformada por la avenida Gustavo Mejía Ricart y la calle Alberto Larancuent, sector Naco de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana, teléfonos 809-683-1844 y 809-707-6457, correo electrónico a.lockward@alvarezalmonte.com y a.lockward@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R.173279, relativo al expediente registral No. 2982214060, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal.

VISTO: El expediente registral No. 2982214060, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:58:11 p. m., contentivo de Solicitud de Caducidad de Expediente Registral, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, a fin de que dicha oficina registral proceda a declarar la caducidad del expediente No. 2982101570, contentivo de Anotación Preventiva; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral No. 2982101570, inscrito en fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintiunos (2021), a las 01:18:30 p. m., contentivo de Solicitud de Anotación Preventiva.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1) “Parcela No. 308383451472, con una extensión superficial de 15,187.24 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110834; 2) “Parcela No. 308383363182, con una extensión superficial de 13,505.91 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110833; ambos propiedad de **Cimadevilla, S.R.L.**”

VISTO: El acto de alguacil No. 479/2022 de fecha dieciseis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Argenis Emil Abreu Duran, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Josefina Pinales de los Santos y Leonardo Franco Báez.**

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. O.R.173279, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982214060, contentivo de Solicitud de Caducidad de Expediente Registral, en virtud de la instancia de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el **Lic. Ariel Lockward Céspedes**; en relación a los inmuebles descritos como: 1) “Parcela No. 308383451472, con una extensión superficial de 15,187.24 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110834; 2) “Parcela No. 308383363182, con una extensión superficial de 13,505.91 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110833; ambos propiedad de **Cimadevilla, 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 siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciocho (18) 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, 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 a los señores **Josefina Pinales de los Santos** y **Leonardo Franco Báez**, en calidad de solicitantes del expediente No. 2982101570, a través del citado acto de alguacil No. 479/2022; sin embargo, dicha parte no ha 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, 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 que rigen la materia.

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 de San Cristóbal, mediante el expediente No. 2982214060, procura que sea declarada la caducidad del expediente registral No. 2982101570, mediante el cual se solicita la inscripción de una anotación preventiva sobre distintos inmuebles, entre estos, los identificados como: **1)** “Parcela No. **308383451472**, con una extensión superficial de **15,187.24 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. **3000110834**; **2)** “Parcela No. **308383363182**, con una extensión superficial de **13, 505.91 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. **3000110833**”; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, a través del oficio No. O.R.173279, de fecha siete (07) del mes de noviembre 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, figura en proceso el expediente No. 2982101570, contentivo de Solicitud de Anotación Preventiva, el cual al momento de su interposición no fue notificado al titular registral de los inmuebles identificados como: **1)** “Parcela No. **308383451472**, con una extensión superficial de **15,187.24 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. **3000110834**; **2)** “Parcela No. **308383363182**, con una extensión superficial de **13, 505.91 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. **3000110833**”, por lo que no posee los méritos suficientes para su inscripción; **b)** Que, en un primer momento, se depositó ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, una solicitud para que fuese rechazado el expediente registral No. 2982101570, siendo calificada de manera negativa la referida solicitud mediante el Oficio O.R.16599, de fecha siete (07) del mes de septiembre del

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*).

año 2022, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; c) que, el expediente No. 2982101570, consta como observado desde la fecha del 27 de septiembre del año 2021, por lo que la caducidad del mismo debió haber sido declarada de oficio, sin embargo, se procedió a depositar ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, la solicitud de caducidad del expediente antes indicado, obteniendo nuevamente un rechazo mediante el oficio que se está recurriendo; c) Que, las partes solicitan que se proceda con la caducidad del expediente No. 2982101570, y consecuentemente, sea radiada la anotación que generó el mismo sobre los inmuebles antes descritos.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “Se rechaza la solicitud de caducidad del expediente No. 2982101570, ya que no le corresponde a las partes solicitar la caducidad de un expediente, debido a que, tal y como lo establece la norma. Informándole a las partes, que estos pueden desistir de la ejecución del expediente núm. 2982101570, cumpliendo con los requerimientos establecidos en la Resolución DNRT-DT-2021-0001, y volver a reintroducir con la documentación solicitada en el oficio de corrección de fecha 27 de septiembre del año 2021.”.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional entiende pertinente señalar que, contrario a lo que establece el Registro de Títulos de San Cristóbal en el Oficio O.R.173279, en este caso, la sociedad comercial **Cimadevilla, S.R.L.**, no tiene la calidad para solicitar el desistimiento del expediente registral No. 2982101570, toda vez que la referida entidad no puede ser considerada parte interesada del mismo, por no ser los depositantes de la actuación.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, al momento de la solicitud de caducidad del expediente registral No. 2982101570, es decir, en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), había transcurrido más de un (01) año desde que fue emitido el oficio de corrección y/o subsanación del referido expediente, encontrándose ventajosamente vencido el plazo de los **quince (15) días** calendarios establecidos en el artículo 54 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, y con relación a la caducidad de las actuaciones registrales, el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos indica que: “Si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido, se producirá la caducidad de pleno derecho de la actuación solicitada, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el acto administrativo impugnado indica que la caducidad de las actuaciones registrales es una “**función**” que tiene el Registro de Títulos de forma administrativa; contrario a lo establecido en la disposición legal transcrita en el párrafo inmediatamente anterior, cuando indica que la misma se produce de “**pleno derecho**”.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el término de “**pleno derecho**” indica que un determinado resultado jurídico se produce por disposición expresa de una norma legal, independientemente de la voluntad de los individuos, las partes interesadas o de la administración, y sin requerir el cumplimiento de formalidades previas.

CONSIDERANDO: Que, la interpretación realizada por el Registro de Títulos, respecto de la forma en que opera la caducidad de una actuación registral, violenta los principios de juridicidad y de debido proceso², puesto que se aparta de las normas de competencia y procedimiento vigentes en nuestro ordenamiento jurídico.

CONSIDERANDO: Que, en la actualidad, a los fines de eliminar la practica registral divorciada de la correcta aplicación del citado artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, promueve de conformidad con las operaciones registrales a nivel nacional, planes de descongestión de los expedientes “*observados*”, sin embargo, dichos planes no invalidan o cierran la posibilidad de que una parte interesada solicite al Registro de Títulos la aplicación de la caducidad respecto de un caso en particular; máxime cuando la Administración ha incumplido con el mandato expreso contenido en el aludido artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden de ideas, la rogación original realizada por la hoy recurrente tiene su fundamento en el derecho subjetivo de orden administrativo, que le asiste, contenido en el artículo 4, numeral 30 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, que establece: “*Derecho a exigir el cumplimiento de las responsabilidades del personal al servicio de la Administración Pública y de los particulares que cumplan funciones administrativas*”.

CONSIDERANDO: Que, respecto a la calidad en materia registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2020-00003, estableció que: “...*para justificar la calidad ante las Oficinas de Registro de Títulos, es necesario que la parte interesada y/o solicitante posea un derecho registrado, registrable o algún vínculo jurídico, en forma directa o indirecta, con el derecho real o inmueble registrado*”³.

CONSIDERANDO: Que habiéndose retenido la calidad registral que posee la razón social **Cimadevilla, S.R.L.**, en su condición de propietaria de los inmuebles de referencia, y por aplicación combinada de las disposiciones legales antes citadas y al debido proceso administrativo, esta Dirección Nacional acoge en todas sus partes la rogación original; y en consecuencia, declara la caducidad de la actuación registral contenida en el expediente registral No. 298210570, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Cristóbal.

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 3, numerales 1 y 22, y 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 55, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

² Ver artículo 3, numerales 1 y 22, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

³ Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2020-00003.pdf

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 la sociedad comercial **Cimadevilla, S.R.L.**, en contra del oficio No. O.R.173279, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; 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 San Cristóbal, a declarar la caducidad de la actuación registral contenida en el expediente No. 2982101570, relativa a la Solicitud de Inscripción de Anotación Preventiva, en favor de **Josefina Pinales de los Santos**, sobre distintos inmuebles, entre estos los siguientes: **1) “Parcela No. 308383451472, con una extensión superficial de 15,187.24 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110834; 2) “Parcela No. 308383363182, con una extensión superficial de 13, 505.91 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000110833”.**

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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/daer