

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00236**

FECHA  
**19-12-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-2625**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) 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 dos (02) del mes diciembre del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Víctor José Díaz Rúa** y **Balbina Guerra de Díaz**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0201274-7 y 001-1287903-6, respectivamente, con su domicilio en la Av. Anacaona No. 47, edificio Caney, piso No. 14, apartamento No. 13, sector Bella Vista, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representados por su los cuales tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Huascar Alejandro Mejía Saldaña**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédulas de identidad y electoral No. 012-0096209-8, con estudio profesional abierto en la oficina Mejía Saldaña & Asociados, S.R.L., ubicada en la Ave. Gustavo Mejía Ricart No. 54, Torre Solazar Business Center, Suite No. 15-C, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana, teléfonos 829-640-4457 y 809-688-1441, correo electrónico hmejia@mejiasaldana.com.do.

En contra del oficio No. ORH-00000080564, relativo al expediente registral No. 0322022561305, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322022503781, inscrito en fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 08:43:27 a. m., contentivo de solicitud de caducidad de expediente registral, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a fin de que dicha oficina registral proceda a declarar la caducidad del expediente No. 0322019301130, contentivo de inscripción de hipoteca judicial provisional; actuación que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio de rechazo Núm. OSU-00000166942, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022561305, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 08:08:33 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm. OSU-00000166942, 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 expediente registral No. 0322019301130, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), a las 09:37:24 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 23, manzana No. 2944, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 830.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100189255”* propiedad del señor **Víctor José Díaz Rúa**.

VISTO: El acto de alguacil No. 60/2022 de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Elián José Martínez Genao, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a la **Procuraduría General de la República Dominicana**.

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-00000080564, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022561305, concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de caducidad del expediente registral No. 0322019301130, en virtud de la instancia de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el Lic. **Huascar Alejandro Mejía Saldaña**, en relación al inmueble descrito como: *“Solar No. 23, manzana No. 2944, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 830.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100189255”* propiedad del señor **Víctor José Díaz Rúa**.

CONSIDERANDO: Que, primer 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 importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha catorce (12) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dos (02) 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<sup>1</sup>.

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 la **Procuraduría General de la República Dominicana**, en calidad de solicitantes del expediente registral No. 0322019301130, a través del citado acto de alguacil No. 60/2022; 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 del Distrito Nacional, mediante el expediente No. 0322022503781, procura que sea declarada la caducidad del expediente registral No. 0322019301130, mediante el cual se solicita la inscripción de una hipoteca judicial provisional sobre distintos inmuebles, entre estos, el inmueble identificado como: “*Solar No. 23, manzana No. 2944, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 830.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100189255*”; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio de rechazo Núm. OSU-00000166942, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022); **c)** Que, las partes interpusieron una acción en reconsideración en contra del citado oficio Núm. OSU-00000166942; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico, y, **d)** 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. 0322019301130, contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional, sobre varios inmuebles, entre los que figura el inmueble descrito como: “*Solar No. 23, manzana No. 2944, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 830.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100189255*”; **b)** Que, en un primer momento, se depositó ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, una solicitud de caducidad de expediente registral, siendo calificada de manera negativa la referida solicitud mediante el oficio de rechazo Núm. OSU-00000166942, de fecha

---

<sup>1</sup> 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*).

veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022); **c)** Que fue interpuesta una acción en reconsideración en contra del referido oficio, proceso que culminó con el oficio No. ORH-00000080564, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; **d)** que, el expediente registral No. 0322019301130, consta como observado desde la fecha del 18 de septiembre del año 2019, por lo que la caducidad del mismo debió haber sido declarada de oficio, sin embargo, se procedió a depositar ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la solicitud de caducidad del expediente antes indicado, obteniendo un rechazo tanto en la solicitud primigenia como en la acción en reconsideración, mediante el oficio que se está recurriendo; **e)** Que, las partes solicitan que se proceda con la caducidad del expediente No. 0322019301130, y consecuentemente, sea radiada la anotación que generó el mismo sobre el inmueble antes descrito.

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 toda vez que la certificación de no objeción pretendida como base para su cancelación, versa solo sobre los inmuebles de la parte interesada, y para cancelar el indicado expediente no puede ser acogida, dado a que el referido expediente de hipoteca judicial versa sobre más inmuebles pertenecientes a otras personas y el Registro de Títulos no realiza ejecuciones parciales. Así mismo la solicitud de levantamiento de la inscripción del expediente No. 0322019301130 está siendo solicitada y depositada por Víctor José Díaz Rúa y Balvina Guerra de Díaz, y no directamente por el Ministerio Público, cuyo órgano es el que inscribe el expediente No. 0322019301130”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, siendo esta rechazada mediante el oficio No. ORH-00000080564, la cual en su dispositivo establecía lo siguiente: *“Se rechaza en cuanto al fondo el presente recurso de reconsideración, debido a que las razones del rechazo otorgado en el expediente No. 0322022503781, no han variado, toda vez que la certificación de no objeción pretendida como base para la cancelación de la hipoteca judicial, versa únicamente sobre los inmuebles de la parte interesada y para cancelar el indicado expediente no puede ser acogida, dado a que el referido expediente de hipoteca judicial trata sobre más inmuebles pertenecientes a otras personas y el Registro de Títulos no realiza ejecuciones parciales. Así mismo la solicitud de levantamiento de la inscripción del expediente No. 0322019301130 está siendo solicitada y depositada por Víctor José Díaz Rúa y Balvina Guerra de Díaz, y no directamente por el Ministerio Público, cuyo órgano es el que inscribe el expediente No. 0322019301130”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, al momento de la solicitud de caducidad del expediente registral No. 0322019301130, es decir, en fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), había transcurrido más de dos (02) años 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, 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 proceso<sup>2</sup>, 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*”<sup>3</sup>.

CONSIDERANDO: Que habiéndose retenido la calidad registral que posee el señor **Víctor José Díaz Rúa**, en su condición de propietario del inmueble 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. 0322019301130, 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 del Distrito Nacional.

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Consultable en: [https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones\\_DNRT/DNRT-R-2020-00003.pdf](https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2020-00003.pdf)

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 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*),

### 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 los señores **Víctor José Díaz Rúa** y **Balbina Guerra de Díaz**, en contra del oficio No. ORH-00000080564, relativo al expediente registral No. 0322022561305, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, a declarar la caducidad de la actuación registral contenida en el expediente No. 0322019301130, relativa a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional, en favor de la **Procuraduría General de la República Dominicana**, sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 23, manzana No. 2944, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 830.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100189255”*.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/mecr