



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00239

FECHA
27-12-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0651

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veintisiete (27) 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 ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Colegio Anacaona, S. A.**, con domicilio en la calle Rafael Augusto Sánchez No. 36, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, representado por señor **José Luis Abraham**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1018117-9; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Francisco S. Durán González**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0068437-2, con estudio profesional abierto en la avenida Bolívar No. 507, apartamento No. 202, Condominio San Jorge, sector Gascue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono número (809) 685-9239, correo electrónico fduranyasociados@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000081522, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022601919.

VISTO: El expediente registral No. 0322022495728, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:14:39 p.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Anotación y Expedición de Certificación de Estado Jurídico, en virtud del documento de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), Instancia suscrita por el Lic. Francisco S. Durán González; actuación que culminó con el oficio No. ORH-00000080059, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022601919, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:04:57 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio de rechazo No. ORH-00000080059, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022); actuación que culminó con el oficio No. ORH-00000081522,

de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a los fines de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral No. 0322022027635, inscrito en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 12:10:55 p.m., contentivo de solicitud de certificación de estado jurídico de inmueble, solicitada por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional; actuación que culminó con el asiento No. **011011918**, contentivo de **Anotación**, que indica lo siguiente: *Luego de proceder a investigar el tracto sucesivo sobre el inmueble en cuestión, hemos podido verificar que el referido Solar se encuentra publicitado y/o registrado a favor de dos propietarios, pudimos constatar que el ESTADO DOMINICANO transfiere mediante contrato de venta en fecha 17 de noviembre de 1989, inscrito en fecha 16 de febrero de 1990 a favor del Sr. ROBERTO ANTONIO HACHÉ y en fecha 14 de septiembre de 1998, mediante Decisión No. 31, del Tribunal Superior de Tierras, inscrito en fecha 29 de septiembre 1998 a favor del COLEGIO ANACAONA, S.A. (Asentado en el Registro Complementario Libro 2165, Folio 0233, en fecha 20 de enero de 2022, a las 12:10:55 p. m.).*

VISTO: El asiento registral No. **011011918**, contentivo de **Anotación**, que indica lo siguiente: *Luego de proceder a investigar el tracto sucesivo sobre el inmueble en cuestión, hemos podido verificar que el referido Solar se encuentra publicitado y/o registrado a favor de dos propietarios, pudimos constatar que el ESTADO DOMINICANO transfiere mediante contrato de venta en fecha 17 de noviembre de 1989, inscrito en fecha 16 de febrero de 1990 a favor del Sr. ROBERTO ANTONIO HACHÉ y en fecha 14 de septiembre de 1998, mediante Decisión No. 31, del Tribunal Superior de Tierras, inscrito en fecha 29 de septiembre 1998 a favor del COLEGIO ANACAONA, S.A. (Asentado en el Registro Complementario Libro 2165, Folio 0233, en fecha 20 de enero de 2022, a las 12:10:55 p. m.).*

VISTO: El acto de alguacil No. 2386/2022, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Wilson Rojas, alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual la sociedad comercial **Colegio Anacaona, S.A.**, notifica el presente recurso jerárquico a **Roberto Antonio Haché**, en calidad de interesado en la anotación que se pretende cancelar.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Solar No. 2, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 4,375.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100355699”*.

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-00000081522, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022601919, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:04:57 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio de rechazo No. ORH-00000080059, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), en relación al inmueble descrito como: *“Solar No. 2, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 4,375.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100355699”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha ocho (08) del mes de diciembre 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.

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, el presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Roberto Antonio Haché**, en calidad de interesado en la anotación que se pretende cancelar, a través del citado acto de alguacil No. 2386/2022, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022); sin embargo, no se 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, es preciso señalar que la presente acción recursiva se interpone en contra del oficio No. ORH-0000081522, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), mediante la cual se declaró inadmisibles las acciones en reconsideración en contra de la calificación dada al expediente No. 0322022495728, mediante el cual se buscaba la Cancelación de Anotación del asiento registral marcado con el No. **011011918**, contentivo de **Anotación**, asentado en el Registro Complementario Libro 2165, Folio 0233, en fecha 20 de enero de 2022, a las 12:10:55 p.m. (Subrayado nuestro)

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar 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: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el asiento registral impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), considerándose publicitado en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), fecha en que quedó habilitado el presente recurso jerárquico; y cuyo plazo venció en veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022). En efecto, y habiéndose interpuesto esta acción recursiva en fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), se puede evidenciar que la misma excedió el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata².

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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*).

² 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 establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico por haber sido interpuesto extemporáneamente; 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**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico; por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente 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/nbog