



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00008

FECHA
12-01-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2772

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), 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 veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Rafael Franco Tavarez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 048-0048982-7, domiciliado y residente en la calle Guarionex No. 3, Mejoramiento Social, Monseñor Nouel, República Dominicana, debidamente representado por la **Lcda. Vicenta Jeannette de la Cruz González**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 047-0138533-0, con estudio profesional abierto en la Calle Padre Adolfo No. 47, Edif. Plaza Real (altos), Suite No. 205, La Vega, República Dominicana, Teléfono No. 809-573-0910, Fax No. 809-573-3205, Cel No. 829-776-1190.

En contra del Oficio No. O.R.176873, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral No. 4122211258.

VISTO: El expediente registral No. 4122211258, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 01:55:43 p.m., contentivo de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 15 del mes de septiembre del año 2004, legalizadas las firmas por el Dr. Juan Manuel Mesa Pérez, notario público del Distrito Nacional; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 025/2023, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin E. Reyes Alcantara, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual el señor **Rafael Franco Tavarez** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Amauris Vásquez Disla**, en su calidad de liquidador del **Republic (DR), S.A.**, continuador jurídico del **Banco Mercantil, S.A.**;

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. 86-A, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 20,756.30 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula No. 3000605849”.

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. O.R.176873, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122211258; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 15 del mes de septiembre del año 2004, legalizadas las firmas por el Dr. Juan Manuel Mesa Pérez, notario público del Distrito Nacional; en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. 86-A, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 20,756.30 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula No. 3000605849”, propiedad de **Banco Desarrollo Mercantil, S.A.**;

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 primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) 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, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Amauris Vásquez Disla**, en su calidad de liquidador del **Republic (DR), S.A.**, continuador jurídico del **Banco Mercantil, S.A.**, 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*).

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, 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 Bonao, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.176873, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en el hecho de que las copias de las cédulas de identidad correspondientes a los señores **Mario Renaldo Leo Affonso, Savitri Dolores Kowlessar y Franklin G. Jeremiah**, presentan indicios de adulteración; **b)** 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 **Rafael Franco Tavarez** aportó toda la documentación que le fue entregada por la institución bancaria vendedora; **ii)** que, el señor **Rafael Franco Tavarez**, adquirió de buena fe el inmueble en cuestión, pagando el precio acordado y sin ninguna intención de realizar ningún acto reñido con la ley y amparado en la Constitución de la República Dominicana; **iii)** que, en razón de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos la ejecución de la solicitud de Transferencia por Venta del inmueble antes indicado, en favor del señor **Rafael Franco Tavarez**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Bonao, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que las copias de las cédulas de identidad Nos. **001-1801939-7, 001-1801941-3 y 001-1801943-9**, correspondientes a los señores **Mario Renaldo Leo Affonso, Savitri Dolores Kowlessar y Franklin G. Jeremiah**, presentan indicios de adulteración.

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, al momento de subsanar el expediente registral No. 4122211258, ciertamente fueron incorporadas copias de los documentos de identidad correspondientes a los señores **Mario Renaldo Leo Affonso, Savitri Dolores Kowlessar y Franklin G. Jeremiah**, con indicios de adulteración, toda vez que, los datos contenidos en las mismas, diferían de los registrados en la base de datos de la Junta Central Electoral, según correo de fecha 08 de diciembre 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, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada la compulsas del acto autentico No. 264/2022, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Dra. Luisa Milagros Castillo Durán, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 263, mediante el cual el señor **Amauris Vásquez Disla**, en su calidad de liquidador del **Republic (DR), S.A.**, continuador jurídico del **Banco Mercantil, S.A.**, ratifica la venta realizada por la referida entidad de intermediación financiera al señor **Rafael Franco Tavarez**, mediante el acto de fecha 15 del mes de septiembre del año 2004, en relación al inmueble antes descrito, indicando además que no existe oposición alguna para que se formalice la transferencia del mismo ante el Registro de Títulos correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, si bien, para el conocimiento de la presente acción recursiva no han sido aportadas nuevas copias de los documentos de identidad de los señores **Mario Renaldo**

Leo Affonso, Savitri Dolores Kowlessar y Franklin G. Jeremiah, quienes fungieron como representantes del titular registral antes indicado, lo cierto es que, mediante el citado acto No. 264/2022, el **Banco de Desarrollo Mercantil, S.A.**, en su calidad de titular registral y por medio de su liquidador designado, procedió a ratificar la operación de Transferencia por Venta, otorgada en favor del señor **Rafael Franco Tavarez**, comprobándose que no existió irregularidad alguna al momento de configurarse la transacción objeto de la presente.

CONSIDERANDO; Que, esclarecido lo anterior, es importante destacar que, al constar el consentimiento por parte del titular registral de que se lleve a cabo la transferencia en cuestión, se evidencia la no oposición y no existencia de una intención dolosa en torno a la operación de transferencia solicitada mediante la inscripción de la actuación registral primigenia, en tal sentido, se ha podido comprobar el cumplimiento del criterio de **Especialidad**, establecido en la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, toda vez que ha quedado determinado el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado.

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 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** y el **Criterio de Especialidad**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte interesada subsanó las causas que dieron origen al oficio de rechazo otorgado inicialmente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Bonaó; 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 Bonaó, 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 **Rafael Franco Tavarez**, en contra del oficio No. O.R.176873, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó; 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 Bonaó, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 01:55:43 p.m., contentiva de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 15 del mes de septiembre del año 2004, legalizadas las firmas por el Dr. Juan Manuel Mesa Pérez, notario público del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 86-A, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 20,756.30 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula No. 3000605849”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el original y el duplicado del certificado de título del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor del **Banco de Desarrollo Mercantil, S.A.**
- ii. Emitir el original y el duplicado del certificado de título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 86-A, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 20,756.30 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula No. 3000605849”*, en favor del señor **Rafael Franco Tavarez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad No. 048-0048982-7, soltero, y;
- iii. 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 Bonaó, 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/dacr