

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00016

FECHA
19-01-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2810

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) 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 veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Ynes Altagracia Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 003-0005168-7, domiciliada y residente en el sector Anabel del municipio de Bani, provincia Peravia, República Dominicana, quien tiene como representante y apoderada especial a la **Lcda. Aurelia Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 003-0005976-3, con estudio profesional abierto en la calle Sánchez, No. 50, de esta ciudad de Bani, provincia Peravia, República Dominicana, correo electrónico: aurelia1965@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R.177012, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bani; relativo al expediente registral No. 2562212515.

VISTO: El expediente registral No. 2562211401, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022) a las 07:43:21 a.m., contentivo de la solicitud de inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de las siguientes documentaciones: a) Oficio de Aprobación No. 6642022036231, de fecha 08 de agosto del año 2022, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; b) Acto bajo firma privada de fecha 06 de junio del año 2013, suscrito entre **Mirian Altagracia Suazo Cruz**, en calidad de vendedora y **Flavia Berenice Báez Pimentel**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Miguel Peguero Gonzalez, notario público de Bani, matrícula No. 5684; c) Acto bajo firma privada de fecha 09 de abril del año 2015,

suscrito entre **Flavia Berenice Báez Pimentel**, en calidad de vendedora e **Ynes Altagracia Santana**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Ramon de Jesús Pol Peguero, notario público de Bani, matrícula No. 7720; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 380.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 13, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000469122”*; actuación registral que le fue otorgada una calificación negativa por el Registro de Títulos de Baní, mediante el oficio de rechazo No. O.R.169987, emitido en fecha 07 de octubre del año 2022.

VISTO: El expediente registral No. 2562212515, inscrito el día veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 11:58:43 a.m. contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Baní, en contra del citado oficio No. O.R.169987, 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. 1460/2022, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la ministerial Francisca Alt. Santos Sánchez, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia; mediante el cual la señora **Ynes Altagracia Santana**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a las señoras **Mirian Altagracia Suazo** y **Flavia Berenice Báez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 380.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 13, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000469122”*.

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.177012, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022) emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral No. 2562212515, concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de las siguientes documentaciones: a) Oficio de Aprobación No. 6642022036231, de fecha 08 de agosto del año 2022, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; b) Acto bajo firma privada de fecha 06 de junio del año 2013, suscrito entre **Mirian Altagracia Suazo Cruz**, en calidad de vendedora y **Flavia Berenice Báez Pimentel**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Miguel Peguero Gonzalez, notario público de Bani, matrícula No. 5684; c) Acto bajo firma privada de fecha 09 de abril del año 2015, suscrito entre **Flavia Berenice Báez Pimentel**, en calidad de vendedora e **Ynes Altagracia Santana**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Ramon de Jesús Pol Peguero, notario público de Bani, matrícula No. 7720; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de*

terreno con una extensión superficial de **380.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **13**, del Distrito Catastral No. **08**, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. **3000469122**”, propiedad de **Mirian Altagracia Suazo Cruz**.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) 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 a las señoras **Mirian Altagracia Suazo** y **Flavia Berenice Báez**, en sus calidades de titular registral y vendedora respectivamente, a través del citado acto de alguacil No. 1460/2022; sin embargo, dichas partes no han 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.

CONSIDERANDO: Que, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, en ocasión del presente recurso jerárquico, hemos podido evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de Baní, procura el Deslinde y Transferencia por Venta de una porción de terreno dentro del inmueble identificado como: “Parcela No. **13**, del Distrito Catastral No. **08**, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”, propiedad de **Mirian Altagracia Suazo Cruz**; **b)** que, mediante el oficio No. O.R.169987 de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), el referido Registro de Títulos, procedió a rechazar el expediente, en virtud de que constaba depositado en el mismo copia del documento de identidad correspondiente a la señora **Mirian Altagracia Suazo Cruz** con presuntos rasgos de adulteración;

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*).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** Que, la señora **Flavia Berenice Báez Pimentel** nunca procuró la transferencia del inmueble objeto de la presente ante el Registro de Títulos correspondiente, vendiendo posteriormente el mismo a la señora **Ynes Altagracia Santana**; **ii.** Que, la señora **Ynes Altagracia Santana** pagó por ante la Dirección General de Impuestos Internos, los impuestos para la doble transferencia del inmueble objeto de la presente, a los fines de procurar la ejecución de la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta; **iii.** Que, fue inscrita la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta ante el Registro de Títulos de Baní, siendo la referida solicitud rechazada por presunción de adulteración en la copia de cédula de identidad correspondiente a la señora **Mirian Altagracia Suazo**; **iv.** Que, posteriormente fue interpuesta una solicitud de reconsideración, en contra de dicha decisión, siendo la misma declarada inadmisibile por haber sido depositada fuera del plazo y no constar la notificación a las partes, según lo establecido por la ley; **v.** Que, la señora **Ynes Altagracia Santana** necesita tener el inmueble con el certificado de título a su nombre, ya que le asiste un derecho de propiedad obtenido mediante una compra legal; **vi.** Que, habiendo esclarecido las situaciones que dieron origen al rechazo del expediente original, sea acogido el presente recurso jerárquico, ordenando expedir el certificado de título, en favor de la señora **Ynes Altagracia Santana**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos de Baní, declaró inadmisibile la solicitud de reconsideración incoada bajo el expediente registral No. 2562212515, toda vez que la referida acción fue interpuesta de manera extemporánea luego de vencido el plazo de los quince (15) días establecidos en la normativa vigente aplicable a la materia y además la referida solicitud no fue notificada a las partes involucradas, tal y como establece la normativa.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, el cual establece que los actos se consideran publicitados cuando: **a)** 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, o; **b)** una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de Baní, actúo conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia, al momento de emitir el oficio de Rechazo No. O.R.177012, hoy objeto del presente recurso jerárquico; toda vez que, mediante el citado oficio se declara la inadmisibilidat de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que el oficio No. O.R.169987, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), y; la parte interesada tomó conocimiento en fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), es decir luego de haberse considerado publicitado, e interpuso la solicitud de reconsideración en fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar la acción recursiva de que se trata, y, en consecuencia; confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Bani; 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 Baní, 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, 158, 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, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Ynes Altagracia Santana**, en contra del oficio No. O.R.177012, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022) emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral No. 2562212515; y, en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Baní; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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