

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00035**

FECHA  
**07-03-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-0405**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) días del mes de marzo 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 diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), por **JNV Consulting e Inversiones, S.R.L.**, representada por el señor Jhonny Noel Villanueva, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1684471-3, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Brigida Reyes**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0937748-1, con estudio profesional abierto en la Ave. Charles de Gaulle, No. 24, Edificio Lopeza, sector Belleza de los Altos, Santo Domingo Este.

En contra del Oficio No. ORH-00000085358, relativo al expediente registral Núm. 9082022843159, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082022843159, inscrito en fecha veintinueve (29) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:32:39 p. m., contenido de Transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Pamela Altagracia Abreu Reynoso**, en calidad de vendedor, y **JNV Consulting e Inversiones, S.R.L.**, representado por el señor Jhonny Noel Villanueva, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Miriam del S. Colon De La Cruz, notario público del Distrito Nacional, con matrícula No. 3824, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 401474851597, con una extensión superficial de 270.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la Matrícula No. 2400113366”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000085358, relativo al expediente registral Núm. 9082022843159, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral Núm. 9082023032685, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:24:06 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra de los asientos registrales generados en el expediente Núm. 9082022788514, con relación a los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 44,132.81 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 39-B-REF-2, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la Matrícula No. 2400113365”;** **2) “Parcela No. 401474851597, con una extensión superficial de 270.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la Matrícula No. 2400113366”**, a saber: Núm. **240386447**, contentivo de **Derecho de Propiedad**, en favor de **Francisco Arcenio Peña Rivera**; Núm. **240386448**, contentivo de **Derecho de Propiedad**, en favor de **Pamela Altagracia Abreu Reynoso**, respectivamente.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 59-2023, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Marcelo Beltré Beltré, alguacil ordinario de la 9na Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Pamela Altagracia Abreu Reynoso**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 44,132.81 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 39-B-REF-2, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la Matrícula No. 2400113365”;** **2) “Parcela No. 401474851597, con una extensión superficial de 270.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la Matrícula No. 2400113366”**.

VISTO: 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 Núm. ORH-00000085358, relativo al expediente registral Núm. 9082022843159, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; respecto de la solicitud de Transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Pamela Altagracia Abreu Reynoso**, en calidad de vendedor, y **JNV Consulting e Inversiones, S.R.L.**, representado por el señor Jhonny Noel Villanueva, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Miriam del S. Colon De La Cruz, notario público del Distrito Nacional, con matrícula No. 3824, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 401474851597, con una extensión superficial de 270.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la Matrícula No. 2400113366”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo 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, establecido lo anterior, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a la señora **Pamela Altagracia Abreu Reynoso**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil Núm. 59-2023; sin embargo, no han 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*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito con anterioridad, 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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 12 de febrero del año 2023, el Registro de Títulos de Santo Domingo, emitió un oficio de rechazo, en vista de que, existe el expediente Núm. 9082023032685 contentivo de reconsideración en contra del expediente Núm. 9082022788514, donde se generó el derecho de propiedad de la señora **Pamela Altagracia Abreu Reynoso**, y en el cual se presume la falsificación de documentos públicos; **ii)** que, **JNV Consulting e Inversiones, S.R.L.**, es un cuarto adquirente de buena fe, en ese orden, el Registro de Títulos de Santo Domingo rechaza el expediente, aún existiendo el criterio jurisprudencial emitido mediante la Sentencia Núm. 1399-2020-S-00035, de fecha 05 de marzo del año 2020, por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, donde se establece que, el tercer adquirente de buena fe no tiene que saber si su causante incurrió en alguna irregularidad, su buena fe se presume; **iii)** que, este Registro de Títulos rechaza la rogación original por un recurso de reconsideración que no tiene asidero jurídico, toda vez que, el título en favor de la señora **Pamela Altagracia Abreu Reynoso**, fue retirado en fecha 12 de diciembre del año 2022, y el supuesto recurso de reconsideración fue incoado en el año 2023, es decir, fuera de plazo de los quince días calendarios establecido en el artículo 76, párrafo I del Reglamento General de Registro de Títulos; **iv)** que, en virtud de lo anteriormente expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la transferencia por venta en favor de **JNV Consulting e Inversiones, S.R.L.**, dentro del inmueble identificado como: *“Parcela No. 401474851597, con una extensión superficial de 270.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la Matrícula No. 2400113366”*.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la solicitud de transferencia por venta sometida a su escrutinio, en atención a la *“(…) existencia de un expediente en curso sobre*

---

<sup>1</sup> 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*).

*Solicitud de Reconsideración en contra del expediente No. 9082022788514, que dio origen al derecho de propiedad objeto de la presente transferencia y cuyo motivo de la reconsideración se fundamenta en la presunción de falsificación de firmas (...)*” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, es importante señalar que, en el ***expediente registral Núm. 9082022788514***, inscrito en fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 08:26:30 a.m., fue solicitada la inscripción de deslinde y transferencia, mediante los siguientes documentos: **a)** Oficio de aprobación No. 6632022053742, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; **b)** Acto bajo firma privada, de fecha 27 de mayo del año 2008, suscrito entre el señor Francisco Arcenio Peña Rivera, en calidad de vendedor, y el señor Generoso Moreno Almonte, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Wander Rodríguez Feliz, notario público de los del número del Distrito Nacional; y, **c)** Acto bajo firma privada, de fecha 24 de septiembre del año 2020, suscrito entre el señor Generoso Moreno Almonte, en calidad de vendedor, y la señora Pamela Altagracia Abreu Reynoso, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Rafael Amable Tonos Vargas, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 6548.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, conviene enfatizar que, el expediente registral antes mencionado fue calificado de manera positiva por el Registro de Títulos de Santo Domingo, resultando los siguientes asientos registrales:

- a) Núm. **240386447**, contentivo de **Derecho de Propiedad**, en favor de **Francisco Arcenio Peña Rivera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0011140-0. El derecho fue adquirido a **Rafael Alcadio Guzman**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0254395-6. El derecho tiene su origen en **Venta**, según consta en el documento de fecha 14 de diciembre del año 1998, acto bajo firma privada, legalizado por el Lic. José B. Pérez Gómez, notario público. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2211, folio Núm. 0147, en fecha 28 de diciembre del año 1998, a las 12:00:00 p. m.; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **44,132.81 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **39-B-REF-2**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la Matrícula No. **2400113365**”*.
- b) Núm. **240386448**, contentivo de **Derecho de Propiedad**, en favor de **Pamela Altagracia Abreu Reynoso**, dominicana, mayor edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1896513-6. El derecho tiene su origen en **Deslinde y Transferencia**, según consta en el documento de fecha 03 de octubre del año 2022, oficio de aprobación No. 6632022053742, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y según contrato de venta de fecha 27/05/2008 legalizado por el Dr. Wander Rodríguez Feliz, notario público de los del Distrito Nacional y contrato de venta de fecha 24/09/2020, legalizado por Lic. Rafael Amable Tonos Vargas, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6548. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2211, folio Núm. 0146, en fecha 20 de octubre del año 2020, a las 08:26:30 a. m.; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. **401474851597**, con una extensión superficial de **270.25 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la Matrícula No. **2400113366**”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, cabe resaltar que, en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:24:06 p.m., fue inscrito el ***expediente registral Núm. 9082023032685***, contentivo

de solicitud de reconsideración, en contra de los asientos registrales antes descritos generados en el expediente registral Núm. 9082022788514 precitado.

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto, es oportuno destacar que, el Registrador de Títulos de Santo Domingo, en el ejercicio de la función calificadora conferida por la normativa vigente que rige la materia, acogió la solicitud de reconsideración sometida a su escrutinio inscrita bajo el expediente registral antes citado, en vía de consecuencia se retractó de la calificación dada originalmente en el expediente registral Núm. 9082022788514, procediendo a cancelar los asientos registrales Núm. **240386447** y **240386448** mencionados anteriormente.

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo, y respecto a la legitimidad para disponer, el artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009) indica que: “El derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos”; y, por su parte el artículo 33 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009) estipula que: “Para transferir un inmueble, el o los propietarios, deben tener la libre disponibilidad del mismo” (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es importante subrayar que, uno de los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana, se basa en el **Principio de Legitimidad**, consagrado en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular; cuestión que no se cumple en el caso de la especie (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que dadas las condiciones que anteceden, es imperativo mencionar que, la señora **Pamela Altigracia Abreu Reynoso** no posee el derecho de disponer del inmueble identificado como: “*Parcela No. 401474851597, con una extensión superficial de 270.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la Matrícula No. 2400113366*”, objeto de la Transferencia por Venta solicitada, en razón de que, el asiento registral de Derecho de Propiedad que sustenta el mismo, fue cancelado por la decisión emitida por el Registrador de Títulos bajo el expediente registral No. 9082023032685.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y conforme lo anteriormente expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes la presente acción recursiva, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 29, 32, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 29, 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 Recurso Jerárquico, interpuesto por **JNV Consulting e Inversiones, S.R.L.**, en contra del oficio No. ORH-00000085358, relativo al expediente registral No. 9082022843159, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por lo motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/jaql