



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00043

FECHA
23-03-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2465

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) 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 primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Dionelis Jacqueline Mejía Jiménez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 003-0048550-5, y **Sergio Yeremi Martínez Mejía**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 003-0011932-5, domiciliados y residentes en la calle Santome, casa No. 14, Sector 24 de abril, Baní, provincia Peravia, República Dominicana; debidamente representados por el Agrimensor Elvin Dario Viola Villegas, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 012-0026930-4, con estudio profesional abierto en la calle Sánchez, No. 26-B, de la ciudad de Baní, provincia Peravia, teléfonos No. (809) 380-3158, (809) 882-9339, correo electrónico: agrimelvin@hotmail.com.

En contra del Oficio No. O.R.184076, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562300880.

VISTO: El expediente registral No. 2562300564, inscrito en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:18:18 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6642022100517, de fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante el acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Miguel Peguero González, notario público de los del número del municipio de Baní; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Baní, mediante oficio No. O.R.181824, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2562300880, inscrito en fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:50:31 p.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Baní, en contra del citado oficio No. O.R.181824, 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. 123/2023, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Carlos J. Moreta Báez, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia; mediante el cual los señores **Dionelis Jacqueline Mejía Jiménez y Sergio Yeremi Martínez Mejía** le notifican la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Antonio Alexis Matos**, en calidad de titular del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 240.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 2388, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia*”.

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.184076, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562300880; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde y Transferencia por Venta de una porción de terreno, en favor de los señores **Dionelis Jacqueline Mejía Jiménez y Sergio Yeremi Martínez Mejía**, inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 240.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 2388, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia*”, propiedad del señor **Antonio Alexis Matos**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (01) del mes de marzo 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 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 **Antonio Alexis Matos**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 123/2023, 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*).

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.

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de Baní, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.181824, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), fundamentándose en el hecho de que el señor **Antonio Alexis Matos** no posee derechos registrados por haberlos transferido en su totalidad; **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por los señores **Dionelis Jacqueline Mejía Jiménez y Sergio Yeremi Martínez Mejía**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibile por falta de notificación, mediante oficio No. O.R.184076, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023) y, **c)** 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 **Antonio Alexis Matos** adquirió varias porciones de terreno sobre la Parcela de referencia, como se verifica en el Libro 144, Folio 107, Hoja 0105; **ii)** que, entre los derechos adquiridos se encuentran dos porciones de terreno de 240 metros cuadrados, identificadas como Solar No. 5, manzana No. 5 y Solar No. 6, manzana No. 5; **iii)** que, a pesar de poseer la misma extensión superficial, corresponden a porciones distintas conforme se verifica la especificación de Solares 5 y 6 (de uso interno de los propietarios del residencial al que pertenece el terreno en cuestión); **iv)** que, bajo el expediente registral No. 2562209169, el señor **Antonio Alexis Matos** procedió a la transferencia de una de las porciones de terreno con extensión superficial de 240 metros cuadrados, específicamente del Solar 5, manzana No. 5, por lo que sigue siendo titular registral de los derechos sobre las demás porciones; y, **v)** que, en razón de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos la ejecución de la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta de la porción indicada, en favor de los señores **Dionelis Jacqueline Mejía Jiménez y Sergio Yeremi Martínez Mejía**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Baní consideró que la actuación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que el señor **Antonio Alexis Matos** fue titular de una porción de terreno sobre el inmueble de referencia, sin embargo, fue transferida en su totalidad en virtud del acto bajo firma privada de fecha 20 de julio del año 2021, inscrito en fecha 06 de junio del año 2022, publicitado en el libro 473, folio 179, hoja 156, por lo que actualmente no posee derechos registrados sobre la parcela referida.

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, conforme a nuestros originales, mediante acto bajo firma privada de fecha 13 del mes de enero del año 2005, inscrito en fecha 02 del mes de diciembre del año 2005, el señor **Antonio Alexis Matos** adquirió los derechos sobre cuatro porciones de terreno identificadas como:

- a) Porción de terreno con una extensión superficial de **240.00** metros cuadrados, (Solar No. 5, manzana No. 5), dentro del ámbito de la Parcela No. **2388**, del Distrito Catastral No. **07**, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia;
- b) Porción de terreno con una extensión superficial de **240.00** metros cuadrados, (Solar No. 6, manzana No. 5), dentro del ámbito de la Parcela No. **2388**, del Distrito Catastral No. **07**, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia;
- c) Porción de terreno con una extensión superficial de **282.05** metros cuadrados, (Solar No. 7, manzana No. 5), dentro del ámbito de la Parcela No. **2388**, del Distrito Catastral No. **07**, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia;
- d) Porción de terreno con una extensión superficial de **254.05** metros cuadrados, (Solar No. 8, manzana No. 5), dentro del ámbito de la Parcela No. **2388**, del Distrito Catastral No. **07**, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia;

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, el titular registral adquirió inmuebles con la misma extensión superficial de 240 metros cuadrados, se puede evidenciar que corresponden a dos porciones distintas, conforme se verifica en el número de solar y manzana colocado en la descripción de los mismos (datos que, aunque no forman parte de la designación catastral del inmueble, corresponden a individualizaciones particulares y de uso interno de los propietarios).

CONSIDERANDO: Que, se hace oportuno mencionar que, bajo el expediente registral No. 2562209169, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 20 de julio del año 2021, inscrito en fecha 06 de junio del año 2022, el señor **Antonio Alexis Matos** procedió a la transferencia del inmueble identificado como *“Porción de terreno con una extensión superficial de 240.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 2388, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*, porción de terreno que, conforme se verifica el Duplicado de la Constancia Anotada emitida a favor del titular registral y depositado en dicho expediente, corresponde específicamente al Solar No. 5, manzana No. 5.

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo a la documentación depositada en el expediente original que nos ocupa, el presente deslinde y transferencia por venta versa sobre la porción de terreno determinada como Solar No. 6, manzana No. 5, designación catastral *“Porción de terreno con una extensión superficial de 240.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 2388, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*, distinta al inmueble ya transferido bajo el expediente registral No. 2562209169.

CONSIDERANDO: Que, en el Duplicado de Constancia Anotada depositado en el expediente original se consigna la descripción del inmueble como una porción de terreno dentro de la Parcela 2388, del Distrito Catastral No. 07, del municipio de Baní (Solar No. 6, manzana No.5), la cual tiene una extensión superficial de 240 metros cuadrados.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Baní, el señor **Antonio Alexis Matos** sí posee derechos registrados sobre el inmueble de referencia, entre los cuales se encuentra la *“Porción de terreno con una extensión superficial de 240.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 2388, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*, individualizada como Solar No. 6, manzana No. 5.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido verificar que constan depositados todos los documentos requeridos para proceder con el Deslinde y Transferencia por venta, conforme en la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: *“el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”*.

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”*.

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**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte interesada cumplió con

todos los requisitos necesarios para proceder con la rogación original; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Baní; 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 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 los señores **Dionelis Jacqueline Mejía Jiménez y Sergio Yeremi Martínez Mejía**, en contra del oficio de rechazo No. O.R.184076, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní; 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 Baní, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:18:18 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6642022100517, de fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante el acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Miguel Peguero González, notario público de los del número del municipio de Baní, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 240.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 2388, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor del señor **Antonio Alexis Matos**;
- ii. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 305169931413, con una extensión superficial de 240.05 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia de Peravia”*, en favor de los señores **Dionelis Jacqueline Mejía Jiménez y Sergio Yeremi Martínez Mejía**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, solteros, portadores de la Cédula de Identidad y Electoral No. 003-0048550-5 y 003-0113932-5, respectivamente;

- 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 Baní, 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/rmmp