



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00049

FECHA
30-03-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0527

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) 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 nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Armando Ernesto Lamarche Ureña**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1602583-4, domiciliado y residente en la calle Leopoldo Navarro, No. 08, sector Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Reid Pontier**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0057079-5, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Nicolás de Ovando, No. 306, sector Villa Agrícolas, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono No.: 809-759-2000, correo electrónico: reid.pontier.rosario.p@gmail.com.

En contra del Oficio No. O.R. 179107, de fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente Registral No. 2072235092.

VISTO: El expediente registral No. 2072227968, inscrito en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 10:59:00 a.m., relativo a la inscripción de Sentencia Civil No. 458, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año 1993, contentiva de nulidad de Sentencia de Adjudicación, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 560.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 288-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 3000613706”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio No. O.R. 176041 de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2072235092, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:25:00 a.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del citado oficio No. O.R. 176041, 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. 63/2023, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Alfredo Antonio Valdez Núñez, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial

de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega; mediante el cual los señores **Danelia Ramona del Carmen Ureña Abreu, Eduvigis María Enriqueta, Martha María Lamarche Ureña y Armando Ernesto Lamarche Ureña**, en calidad de continuadores jurídicos del señor Ernesto Lamarche, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Vidal Antonio Rodríguez**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión.

VISTO: El acto de alguacil No. 73/2023, de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Alfredo Antonio Valdez Núñez, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega; mediante el cual los señores **Danelia Ramona del Carmen Ureña Abreu, Eduvigis María Enriqueta, Martha María Lamarche Ureña y Armando Ernesto Lamarche Ureña**, en calidad de continuadores jurídicos del señor Ernesto Lamarche, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Erwin Ramón Acosta Fernández**, en calidad de antiguo titular del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 560.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 288-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 3000613706”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. O.R. 179107, de fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente Registral No. 2072235092; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de inscripción de Sentencia Civil No. 458, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año 1993, contentiva de nulidad de Sentencia de Adjudicación, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 560.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 288-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 3000613706”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día nueve (09) 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 **Vidal Antonio Rodríguez**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 63/2023, 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

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*).

virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Erwin Ramón Acosta Fernández**, en calidad de antiguo titular, a través del citado acto de alguacil No. 73/2023, 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.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante Sentencia de Adjudicación de fecha seis (06) del mes de julio del año 1988, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, fue declarado adjudicatario al señor **Erwin Ramón Acosta Fernández** sobre el inmueble en cuestión; **ii)** que, el señor **Erwin Ramón Acosta Fernández** transfirió el inmueble posteriormente en favor del señor **Vidal Antonio Rodríguez** en virtud de acto bajo firma privada de fecha dieciséis (16) de febrero del año 1989; **iii)** que, mediante Sentencia No. 458 de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año 1993, se declaró la nulidad de la sentencia de adjudicación antes descrita; **iv)** que, la Sentencia No. 458, adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **v)** que, dicha Sentencia ordena al Registrador de Títulos cancelar y dejar sin efecto jurídico los Certificados de Títulos expedidos en favor del adjudicatario, **Erwin Ramón Acosta Fernández**, y cualquier otros títulos subsiguientes que tuvieron como punto de partida la sentencia de adjudicación anulada; **vi)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de La Vega la inscripción de la Sentencia de nulidad de adjudicación, y que, por consecuencia, se cancele la Constancia Anotada matrícula No.3000613706 que ampara los derechos del señor **Vidal Antonio Rodríguez** sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de La Vega, consideró que la actuación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que el señor **Erwin Ramón Acosta Fernández** no posee derechos registrados sobre el inmueble de referencia (Sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, en virtud de nuestros originales:

- a) El señor **Erwin Ramón Acosta Fernández** adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“porción de terreno con una extensión superficial de 560.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 288-B, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 3000613706”*, mediante Sentencia No. 897 de fecha 06 de junio del año 1988, inscrita en fecha 30 de junio del 1988, publicitada en el libro 79, folio 35-C., del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- b) La porción de terreno antes descrita fue transferida posteriormente mediante acto bajo firma privada de fecha 16 de febrero del año 1989, inscrito en la misma fecha, en favor del señor **Vidal Antonio Rodríguez**, publicitado en el libro No. 0850, folio 118., del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, la parte interesada solicita que se proceda a la inscripción de la Sentencia No. 458 de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año 1993 emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega y que, como consecuencia de su ejecución, se cancele la Constancia Anotada

que ampara los derechos del señor **Vidal Antonio Rodríguez** sobre el inmueble de referencia, y asimismo que, el referido inmueble retorne a ser propiedad del señor **Ernesto Lamarche**, quien figuraba como propietario antes del proceso de adjudicación.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, la Sentencia No. 458 de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año 1993 emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, ordena la cancelación de los Certificados de Títulos emitidos a favor del adjudicatario, y cualesquiera otros títulos subsiguientes que tuvieron como punto de partida la sentencia de adjudicación anulada, no menos cierto es que ya los derechos del señor **Erwin Ramón Acosta Fernández** se habían transferido a favor de un tercero.

CONSIDERANDO: Que, además, conforme a la documentación depositada en el presente expediente, se verifica que el señor **Vidal Antonio Rodríguez** no formó parte del proceso de nulidad de adjudicación, ni se inscribió nota preventiva que informase sobre el conflicto suscitado respecto al inmueble de su propiedad.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los cánones que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Publicidad**, el cual establece: “*la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, los principios antes descritos implican que lo que se encuentra registrado es íntegro, exacto y conforme a la realidad, fomentando así la seguridad jurídica de todas las transacciones inscribibles.

CONSIDERANDO: Que, el Tribunal Constitucional de la República Dominicana ha establecido en reiteradas ocasiones que, todo aquel que adquiera un derecho de propiedad en virtud de la información publicitada en el Registro de Títulos, en principio, deviene a ser un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, el cual, ajeno a toda maniobra fraudulenta ha confiado en lo asentado en el registro y ha adquirido su derecho del anterior propietario que figura en los libros y lo ha inscrito, titularidad que sobreviene inatacable por los vicios ajenos que puedan afectar al mismo².

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, no procede, de manera administrativa, la inscripción de la Sentencia No. 458 de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año 1993 emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, toda vez que afecta los derechos inscritos a favor del señor **Vidal Antonio Rodríguez**, el cual no formó parte del proceso de nulidad de adjudicación y, por ende, no ha podido hacer valer sus derechos ante un juicio oral, público y contradictorio.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y, en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de La Vega; 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 La Vega, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

² Tribunal Constitucional de la República Dominicana, Sentencias TC/0093/15, TC/0526/19, TC/0531/19, entre otras.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los principios de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario y sus artículos 74, 75, 76 y 77; 10 literal “i”, 61, 152, 160, 161, 162, 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, incoado por **Armando Ernesto Lamarche Ureña**, en contra del Oficio No. O.R. 179107, de fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 2072235092, emitido por el Registro de Títulos de La Vega; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a practicar la cancelación del 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/rmmp