



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00052

FECHA
12-04-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0578

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de abril 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 veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Tomás de Jesús Guzmán Casilla**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 012-0003850-1, con estudio profesional en la Calle Wenceslao Ramírez Núm. 78, en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan.

En contra del Oficio No. O.R.183871, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, relativo al expediente registral No. 3212300213.

VISTO: El expediente registral No. 3212205543, inscrito en fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 09:15:23 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de las siguientes documentaciones: a) oficio de aprobación Núm. 6642022056194, de fecha 17 de octubre del año 2022, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; b) acto bajo firma privada, de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre **Luis Del Rosario**, en calidad de vendedor; **Grupo Rosagal, S.R.L.**, representado por el señor Lenin De La Rosa Galvan, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Julio Cesar De La Rosa Rosado, matrícula No. 7603; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, mediante oficio No. O.R.178142, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 3212300213, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:34:14 p.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, en contra del citado oficio No. O.R. 178142, 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. 151/2023, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Juan Javiel Carrasco Suero, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, San Juan de la Maguana; mediante el cual el señor **Tomás de Jesús Guzmán Casilla**, les notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los **sucesores del señor Luis Del Rosario**, en calidad de titular del inmueble en cuestión, y **Grupo Rosagal, S.R.L.**, en calidad de comprador.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **410.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la parcela No. **19-B-2-M**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan”*.

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.183871, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, relativo al expediente registral No. 3212300213; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Deslinde y Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de **410.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la parcela No. **19-B-2-M**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan”*, propiedad del señor **Luis del Rosario**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) 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;

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).

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 los **sucesores del señor Luis Del Rosario**, en calidad de titular del inmueble que nos ocupa, y **Grupo Rosagal, S.R.L.**, en calidad de comprador, a través del citado acto de alguacil No. 151/2023, sin embargo, los mismos 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 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 San Juan de la Maguana, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.178142, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en el hecho de que la copia de cédula de identidad y electoral correspondientes al **Luis Del Rosario**, presentaban indicios de adulteración; **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por el señor **Tomás de Jesús Guzmán Casilla**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada, mediante oficio No. O.R.183871, de fecha veinte (20) 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, han cumplido con todos los requisitos establecidos para el conocimiento del presente recurso, por haber notificado a las partes y haberlo interpuesto en tiempo hábil; **ii)** que, la copia de cédula de identidad y electoral del señor **Luis Del Rosario**, la cual la Registradora indica que se ve borrosa y no se entienden los datos, fue la que se utilizó en todos los procesos agotados, a saber: venta, transferencia en la Dirección General de Impuestos Internos, Solicitud de aprobación en la Dirección de Mensuras Catastrales, entre otros; **iii)** que, en virtud de la solicitud realizada por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana del depósito de una nueva copia de cédula de identidad y electoral, se le requirió a la parte interesada que obtuvieran otra copia de cédula de identidad y electoral más legible, sin embargo, dado el fallecimiento del señor Luis Del Rosario en fecha 10 de octubre del año 2018, los familiares del mismo entregaron el original de la cédula de identidad y electoral a la Junta Central Electoral como procedimiento para obtener el acta de defunción; **iv)** que, en fecha 03 de noviembre del año 2022, fue depositada en el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana una nueva copia de cédula de identidad y electoral del señor **Luis Del Rosario**, suministrada por los familiares del referido, para dar cumplimiento a lo solicitado por este Registro de Títulos, sin embargo, el expediente fue rechazado en virtud del artículo 59 del Reglamento General de Registro de Títulos; **v)** que, para subsanar el error planteado por la Registradora de Títulos de San Juan de la Maguana, se solicitó una certificación de cédula de identidad y electoral a la Junta Central Electoral, y; **iv)** que, en razón de lo antes expuesto, y habiendo cumplido con

todos los requisitos establecidos para la presente acción recursiva, que sea revocado el oficio No. O.R.183871, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, y en consecuencia, se ordene la ejecución de la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, consideró que la actuación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la copia de cédula de identidad y electoral correspondientes al **Luis Del Rosario**, aportada para el conocimiento de la actuación registral original, presentaba 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 depositar el expediente registral original No. 3212205543, fue aportada la copia del documento de identidad No. **012-0016214-5**, correspondiente al señor **Luis Del Rosario**, con indicios de adulteración, toda vez que, no se correspondían a la base de datos de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de identidad aportado, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha 21 del mes de marzo del año 2023, lo siguiente: “... *comunicamos que las informaciones de la copia de plástico de cédula recibida, no se corresponde con las informaciones contenidas en nuestra base datos*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, no ha sido aportada una nueva copia del documento de identidad correspondiente al señor **Luis Del Rosario**, distinta a la depositada para el conocimiento de la actuación registral original, a los fines de aclarar la irregularidad antes planteada.

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario en cuestión, la disposición contenida en el artículo 10 literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos, estipula que es función del Director Nacional de Registro de Títulos, entre otras: “*Poner en conocimiento de la autoridad que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, ha quedado evidenciado que, para la calificación del expediente registral No. 3212205543, fue presentado un (01) documento público con indicios que hacen presumir su adulteración; por lo que, ante dicha situación, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, y reteniendo las piezas que conforman el expediente; para proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos; 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 San Juan de la Maguana 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, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 59, 152, 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 el señor **Tomás de Jesús Guzmán Casilla**, en contra del oficio No. O.R.183871, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, relativo al expediente registral No. 3212300213; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: **Retiene** las documentaciones depositadas ante esta Dirección Nacional, en el expediente conformado, con motivo al presente Recurso Jerárquico, en virtud de lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, a practicar la cancelación del 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/jaql