

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00058

FECHA
17-04-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0627

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) 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 marzo del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Jorge Luis Sandoval Tatis**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2578196-8, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Ney Eduardo Soto**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1662881-9, con estudio profesional abierto en la Ave. Winston Churchill, Esq. Ben Gurion, Plaza Solangel, Suite 4-A, Ensanche Piantini, Distrito Nacional. Teléfono 849-860-6536.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000086866, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082023125160.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082023018852 (expediente primigenio Núm. 9082022727434), inscrito en fecha siete (07) de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 09:04:50 a. m., contentivo de solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta, mediante los siguientes documentos: **a)** Oficio de aprobación Núm. 6632022046150, de fecha 09 de octubre del año 2022, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; **b)** acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Francisco José Fernández Reynoso y Carmen Disney Mejía Santana**, en calidad de vendedor, y **Jorge Luis Sandoval Tatis**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. José Ramón Bueno Payano, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1784; en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial 217.10 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 9-A, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en la provincia de Santo Domingo*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de

Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000085145, de fecha siete (07) del mes de febrero el año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 9082023125160, inscrito en fecha primero (1°) del mes marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:48:13 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000085145, 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. 166/2023, de fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Plinio Franco Gonell, alguacil ordinario de la 4ta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Jorge Luis Sandoval Tatis** notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Francisco José Fernández Reynoso** y **Bernarda Antonia González**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial 217.10 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 9-A, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula 2400102107”*.

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 No. ORH-00000086866, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082023125160; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta, sobre el inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial 217.10 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 9-A, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula 2400102107”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Francisco José Fernández Reynoso** y **Bernarda Antonia González**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 166/2023; 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **1)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura el Deslinde y Transferencia por Venta, dentro del inmueble en cuestión; **2)** que, la citada rogación fue calificada de manera negativa, mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000085145, de fecha siete (07) del mes de febrero el año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, fundamentándose en el hecho de que, el señor Francisco José Fernández Reynoso se encontraba casado al momento de adquirir el derecho de propiedad del inmueble antes mencionado, sin embargo, la cónyuge del referido no validó la transferencia realizada, y; **3)** que, el oficio No. ORH-00000085145, fue impugnado a través de una solicitud de reconsideración; la cual fue declarada inadmisibles, mediante el oficio No. ORH-00000086866, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

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, el Registro de Títulos de Santo Domingo emitió un oficio de subsanación indicando, entre otras cosas, que el señor **Francisco José Fernández Reynoso**, había adquirido casado y no se estableció su cónyuge, por lo cual debía aportar el acta de matrimonio, cedula de identidad y autorización de transferencia de la cónyuge del referido; **ii)** que, este señor sostuvo que no se encontraba casado y que para ese entonces, no recordaba haber contraído matrimonio, en ese sentido, se subsanó el expediente mediante el depósito de una certificación emitida por la Dirección Nacional de Registro Civil y una declaración jurada de soltería suscrita por el mismo, sin embargo, este Registro de Títulos procedió al rechazo del expediente ante la imposibilidad de validar correctamente el estado civil del señor **Francisco José Fernández Reynoso**; **iii)** que, con el objetivo de constatar la realidad del estado civil del señor antes mencionado, se obtuvo el acta de matrimonio mediante la cual se evidencia que se encontraba casado con la señora **Bernarda Antonia González**, la cual ha dado su consentimiento o no objeción de la transferencia realizada en fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022); **iv)** que, en virtud de lo anteriormente expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la ejecución de la rogación principal.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, “(...) *el señor Francisco José Fernández Reynoso, se encontraba casado al momento de adquirir el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como parcela 9-A,*

distrito catastral 17, provincia Santo Domingo, no obstante no se haya establecido su cónyuge correspondiente en nuestros originales, dado que al momento de ejecutarse la transferencia a su favor no se validó la misma, además de que no se ha aportado documento que avale conforme el origen de su derecho y su cédula al momento de ser titular registral un estado civil distinto al consignado, existiendo ausencia del consentimiento de la esposa (...)”.

CONSIDERANDO: Que, es importante señalar que, luego de analizar y verificar los asientos registrales contenidos dentro del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial 217.10 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 9-A, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula 2400102107*”, se pudo comprobar que, el señor **Francisco J. Fernández Reynoso**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad No. 327505-01, adquirió el derecho de propiedad mediante el acto bajo firma privada, de fecha 25 de octubre del año 1989, inscrito en fecha 19 de enero del año 2001, a las 12:00:00 p.m., conforme se verifica en el Libro Núm. 1914, Folio Núm. 0104.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, cabe resaltar que, al momento de inscribir el derecho de propiedad del señor **Francisco J. Fernández Reynoso** en los originales del Registro de Títulos de Santo Domingo, su estado civil fue publicitado como casado; sin embargo, no se hicieron constar las generales de su cónyuge.

CONSIDERANDO: Que, conforme acta de matrimonio Núm. 000393, inscrita en el libro Núm. 00079, folio Núm. 0097, del año 1985, emitida por la Dirección Nacional de Registro del Estado Civil de la Junta Central Electoral, se observa que, en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año mil novecientos ochenta y cinco (1985), fue celebrado el matrimonio de los señores **Francisco José Fernández Reynoso**, de nacionalidad dominicana, portador de la cédula de identidad No. 327505-01 y **Bernarda Antonia González Rosa**, de nacionalidad dominicana, portadora de la cédula de identidad No. 372981-001.

CONSIDERANDO: A que conforme lo antes expuesto, se evidencia que, los señores Francisco José Fernández Reynoso y Bernarda Antonia González Rosa, adquirieron el inmueble precitado bajo el régimen de la comunidad de bienes.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se ha verificado que, bajo el expediente Núm. 9082023125160, contentivo de solicitud de reconsideración, inscrito en fecha primero (1º) del mes marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:48:13 p.m., fue depositado como nuevo acto bajo firma privada, de fecha veintidós (22) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la señora **Bernarda Antonia González Rosa**, en calidad de cónyuge del señor **Francisco José Fernández Reynoso**, legalizadas las firmas por el Lic. Julio Cesar Peña Ovando, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3718, mediante el cual la referida señora otorga su consentimiento en la transferencia por venta realizada en fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es oportuno señalar que, mediante comparecencia de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), la señora **Bernarda Antonia González Rosa**, en calidad de titular registral, informó a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos que no suscribió el acto bajo firma privada contentivo de ratificación de venta y consentimiento o no objeción, de fecha veintidós

(22) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por el Lic. Julio Cesar Peña Ovando, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3718.

CONSIDERANDO: Que, en este aspecto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos estima pertinente hacer constar que, al momento de depositar el expediente registral antes descrito, fue aportada la copia del documento de identidad No. **001-0224348-2**, correspondiente a la señora **Bernarda Antonia González Rosa**, con indicios de adulteración.

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 03 de abril del año 2023, lo siguiente: “... *la copia de plástico de la cédula No. 001-0224348-2, a nombre de **Bernarda Antonia González Rosa**, recibida en su correo, **está adulterada**, toda vez que contienen codificaciones e informaciones que difieren con las registradas en los sistemas de esta institución*” (sic).

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. 9082023125160, 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 Santo Domingo, y reteniendo las piezas que conforman el expediente en cuestión; 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 Santo Domingo, 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 literales “i” y “j”, 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 **Jorge Luis Sandoval Tatis**, en contra del oficio No. ORH-00000086866, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés

(2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082023125160; 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: **Remite**, el expediente registral No. 9082023125160, a la Directora General de Persecución del Ministerio Público, magistrada **Yeni Berenice Reynoso Gómez**, a los fines de que sea profundizada la investigación y sean tomadas las medidas de lugar, en atención a lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

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