



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00063

FECHA
26-04-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1687

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) 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 treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Santa Birquinis Cuevas Cuevas**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0316328-3 y **Bienvenido Alexis Castillo Calderón**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0067706-1, debidamente representados por **Agrim. Noelia Ulloa Burgos**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2463264-2, con estudio profesional abierto en la Av. Las Américas, No. 46, Plaza Saray, Local 203, Ensanche Ozama, Santo Domingo Este, teléfono No.: 829-451-8319, correo electrónico: noeliaulloa67@gmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000085845, de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023099003.

VISTO: El expediente registral No. 9082022807421 (expediente original No. 9082022724362), inscrito en fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 09:15:06 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6632022024947, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y mediante el acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Ángel Coride Feliz González, notario público de los del número del Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000083881, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 9082023099003, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:57:35 p.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio No. ORH-00000085845, 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. 194/2023, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Yangel Gabriel Rosa Paredes, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de la provincia de Santo Domingo; mediante el cual los señores **Santa Birquinis Cuevas Cuevas y Bienvenido Alexis Castillo Calderón** le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Lourdes Teresa Jiménez**, 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 218.58 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 17-A-REF, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100053907”*.

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-00000085845, de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023099003; concerniente a la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 218.58 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 17-A-REF, del Distrito Catastral No. 17, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100053907”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), considerándose publicitado en fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta y uno (31) 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 materia¹.

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*).

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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la señora **Lourdes Teresa Jiménez**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 194/2023, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. ORH-00000083881, fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Lourdes Teresa Jiménez**, presenta indicios de adulteración; **b)** que, la parte interesada interpuso Recurso de Reconsideración, el cual fue declarado inadmisibles por falta de notificación al titular registral del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, para la valoración del fondo de esta acción, se ha observado 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, fueron subsanadas todas las causas que dieron origen a los rechazos, tanto del expediente original, como del recurso de reconsideración; **ii)** que, los señores **Santa Birquinis Cuevas Cuevas y Bienvenido Alexis Castillo Calderón**, son adquirentes de buena fe y se encuentran en posesión del inmueble; **iii)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al citado Registro de Títulos el Deslinde y Transferencia por Venta, del inmueble en cuestión, a favor de los señores **Santa Birquinis Cuevas Cuevas y Bienvenido Alexis Castillo Calderón**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. **001-0334212-7**, correspondiente a la señora **Lourdes Teresa Jiménez Medrano**, aportada para el conocimiento de la actuación 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. 9082022807421, fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente a la señora **Lourdes Teresa Jiménez Medrano**, con indicios de adulteración, toda vez que, el código de barra, ocupación, foto y firma de la ciudadana, cédula anterior, código postal, colegio electoral, registro de nacimiento y dirección, no se correspondían a la base de datos de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada una nueva copia del documento de identidad correspondiente a la señora **Lourdes Teresa Jiménez Medrano**, distinta a la depositada para el conocimiento de la actuación registral original.

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 nueva copia del documento de identidad aportado, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha 10 de abril del año 2023, lo siguiente: “... *comunicamos que la copia de plástico de la cédula No. 001-0334212-7, a nombre de **Lourdes Teresa Jiménez Medrano**, recibida en su correo, está adulterada, toda vez que contiene codificaciones e informaciones que difieren con las registradas en los sistemas de esta institución*”.

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. 9082022807421, fue presentado un (01) documento público con indicios que hace 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; 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, 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 los señores **Santa Birquinis Cuevas Cuevas y Bienvenido Alexis Castillo Calderón**, en contra del oficio No. ORH-00000085845, de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023099003; 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 Santo Domingo, 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/rmmp