

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00135

FECHA
29-08-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1593

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Jorge Manuel Moreira Marte**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0100997-5, y **Sonia Elizabeth Guzmán Domínguez**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0067146-0, casados entre sí, domiciliados y residentes en la calle Agustín Lara No. 20, del sector Naco, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Lic. Mary Carolyn Bertran Castilho**, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0152991-5, abogada de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida Roberto Pastoriza esquina calle Bohechio, Plaza Madelta VII, local 406, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono: (809)-875-0788.

En contra del oficio No. O.R. 199335, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072310194.

VISTO: El expediente registral No. 2072304515, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:16:49 p.m., contenido de deslinde y transferencia por dación en pago, en virtud de los siguientes documentos: **a)** oficio de aprobación de mensura No. 6622022196483, emitido en fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; y, **b)** contrato de dación en pago y finiquito legal de deuda, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Nilsa M. Eduardo Ángeles, notario público de los del número de La Vega, con matrícula No. 5702, suscrito por los señores **Tiberio Androcles S. Piña Cipolletta** y **María Antonia Cañas López de Piña**, en calidad de deudores, y los señores **Jorge Manuel Moreira Marte** y **Sonia Elizabeth Guzmán Domínguez**, en calidad de acreedores, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 942.76 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 383-T, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio Jarabacoa, provincia La*

Vega; identificada con la matrícula No. **0300008673**”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio No. O.R. 188174, de veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2072310194, inscrito en fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:19:41 p.m., contentivo de acción en reconsideración, en contra del oficio No. O.R. 188174, de veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, mediante instancia de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la Lic. Mary Carolyn Bertran Castilho, aportando además el documento de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Rosa Ercira Miralba Gómez Aracena, notario público de los del número de La Vega, con matrícula No. 5783, suscrito por los señores **Tiberio Androcles S. Piña Cipolletta** y **María Antonia Cañas López de Piña**, en calidad de deudores, y los señores **Jorge Manuel Moreira Marte** y **Sonia Elizabeth Guzmán Domínguez**, en calidad de acreedores, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 942.76 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 383-T, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio Jarabacoa, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 0300008673”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 0302/2023, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Benjamín Robles Jacinto, alguacil de Estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, contentivo de notificación de recurso jerárquico, cursado a los señores **Tiberio Androcles S. Piña Cipolletta** y **María Antonia Cañas López de Piña**, en calidad de deudores, y los señores **Jorge Manuel Moreira Marte** y **Sonia Elizabeth Guzmán Domínguez**, en calidad de acreedores.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 942.76 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 383-T, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio Jarabacoa, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 0300008673”*.

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. 199335, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072310194; concerniente a la solicitud de acción en reconsideración, en contra del oficio No. O.R. 188174, de veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 2072304515, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:16:49 p.m., contentivo de deslinde y transferencia por dación en pago, en virtud de los siguientes documentos: **a)** oficio de aprobación de mensura No. 6622022196483, emitido en fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; y, **b)** contrato de dación en pago y finiquito legal de deuda, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Nilsa M. Eduardo Ángeles, notario público de los del número de La Vega, con matrícula No. 5702, suscrito por los señores **Tiberio Androcles S. Piña Cipolletta** y **María Antonia Cañas López de Piña**, en calidad de deudores, y los señores **Jorge Manuel Moreira Marte** y **Sonia Elizabeth Guzmán Domínguez**, en calidad de acreedores, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno*

con una extensión superficial de **942.76 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **383-T**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicada en el municipio Jarabacoa, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. **0300008673**".

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), y tomó conocimiento del referido acto en fecha primero (01) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023) e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dos (02) del mes de agosto 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 a los señores **Tiberio Androcles S. Piña Cipolletta** y **María Antonia Cañas López de Piña**, en calidad de vendedores, y los señores **Jorge Manuel Moreira Marte** y **Sonia Elizabeth Guzmán Domínguez**, en calidad de compradores, a través del acto de alguacil marcado con el No. 0302/2023, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Benjamín Robles Jacinto, alguacil de Estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, sin embargo, dicha parte 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, fue solicitada la ejecución de trabajos técnicos de mensura consistentes en deslinde y la posterior transferencia por dación en pago de los derechos de propiedad sobre el inmueble identificado como: "*Porción de terreno con una extensión superficial de **942.76 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **383-T**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicada en el municipio Jarabacoa, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. **0300008673***", a favor de los señores **Jorge Manuel Moreira Marte** y **Sonia Elizabeth Guzmán Domínguez**; **ii)** que, sobre el acto de transferencia por dación en pago fue deslizado un error tipográfico involuntario al momento de establecer que el referido acto fue "hecho y firmado en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, (...)"; **iii)** que, debido a este error tipográfico, consistente en establecer que el acto fue hecho y firmado en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, la actuación original de deslinde y transferencia por dación en pago fue rechazada por parte del Registro de Títulos de La Vega; **iv)** que,

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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*).

haciendo uso de los recursos administrativos, fue solicitada la reconsideración de la calificación negativa, siendo dicha reconsideración declarada inadmisibile por no haberse cursado la correspondiente notificación a los partes interesadas del proceso; **v**) que, a pesar de la declaración de inadmisibilidat, los señores **Jorge Manuel Moreira Marte** y **Sonia Elizabeth Guzmán Domínguez**, aportaron una adenda al contrato de dación en pago y finiquito legal de deuda, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Nilsa M. Eduardo Ángeles, notario público de los del número de La Vega, con matrícula No. 5702, siendo aportado el documento de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Rosa Ercira Miralba Gómez Aracena, notario público de los del número de La Vega, con matrícula No. 5783, y; **vi**) que, en virtud de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos de La Vega, ejecutar la actuación solicitada por estar fundamentada en el principio de legitimidad.

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 sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que existe una irregularidad en el expediente, toda vez que el “*acto del dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), fue hecho y firmado en Santo Domingo, Distrito Nacional; sin embargo, el notario actuante corresponde a la jurisdicción de La Vega (...)*” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, es importante señalar que, el expediente registral No. 2072304515, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:16:49 p.m., contentivo de deslinde y transferencia por dación en pago, se encuentra depositada como documento base de la actuación registral el contrato de dación en pago y finiquito legal de deuda, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Nilsa M. Eduardo Ángeles, notario público de los del número de La Vega, con matrícula No. 5702, el cual se verifica indica que fue hecho y firmado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, cabe resaltar que, bajo el expediente registral No. 2072310194, inscrito en fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:19:41 p.m., contentivo de acción en reconsideración, fue depositado como nuevo documento una adenda al contrato de dación en pago y finiquito legal de deuda, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), esta adenda es de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), legalizada por la Lic. Rosa Ercira Miralba Gómez Aracena, notario público de los del número de La Vega, con matrícula No. 5783, mediante el cual se pretende sustituir el documento aportado en el expediente primigenio, a saber el expediente registral No. 2072304515; trayendo como resultado la variación de la documentación que sustenta la rogación inicial, lo que impide en consecuencia, la correcta aplicación de los principios registrales de **rogación y prioridad**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de La Vega procedió a declarar inadmisibile la solicitud de consideración interpuesta bajo el expediente registral No. 2072310194, sin abocarse a conocer de la documentación nueva aportada, por la parte interesada -hoy recurrente- no haber cumplido con lo establecido en el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, al no haberse conocido el fondo del asunto sometido al escrutinio del Registro de Títulos de La Vega, dicha oficina registral no valoró y por vía de consecuencia, no calificó la procedencia o no del documento de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), acto bajo firma privada

legalizado por la Lic. Rosa Ercira Miralba Gómez Aracena, notario público de los del número de La Vega, con matrícula No. 5783 (*adenda*), por lo que, a continuación esta Dirección Nacional tendrá a bien referirse a la misma.

CONSIDERANDO: Que, sobre el aspecto de la aportación de la nueva documentación aportada es bueno señalar lo establecido en el **principio de rogación**, el cual indica que: “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente*”; y, por su parte, el **principio de prioridad**, hace referencia a: “*La preferencia que poseen las inscripciones o anotaciones, a partir de la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos, frente a otras actuaciones que ingresen posteriormente*”.

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los principios registrales estipulados anteriormente, esta Dirección Nacional tiene a bien señalar que producto no es posible la modificación de los documentos aportados en la rogación original realizada, a través de la solicitud de reconsideración, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan por ante los Registros de Títulos deben ser requeridas de manera expresa (**principio de rogación**), y asentadas en el libro diario en la fecha y hora de ingreso (**principio de prioridad**).

CONSIDERANDO: Que, la Resolución No. 2669-2009, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, establece en su artículo 41, párrafos II y IV, lo siguiente:

- **Párrafo II:** “*El libro diario es único en cada Registro de Títulos, y en él se hacen constar la designación catastral del inmueble, el solicitante, **el acto a asentar**, la naturaleza de la actuación solicitada, **la hora y fecha de ingreso**, y el número de expediente*” (Subrayado es nuestro), y;
- **Párrafo IV:** “*Los asientos en el libro diario se deben efectuar al momento de la recepción de los documentos y se hacen en forma secuencial, en ambas caras de las hojas, en orden cronológico estricto, sin dejar espacios en blanco y sin interlineados, tachaduras o raspados. En caso de errores, los mismos se salvan al final del asiento*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, la hoy parte recurrente pretende variar el documento de la rogación original presentada por ante el Registro de Títulos de La Vega, práctica que no es posible realizar, a raíz de lo estipulado en los **principios de rogación y prioridad**; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de La Vega; pero por motivos distintos, 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.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 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 los señores **Jorge Manuel Moreira Marte** y **Sonia Elizabeth Guzmán Domínguez**, en contra del oficio No. O.R. 199335, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072310194; 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, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a cancelar el 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/nbog