



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00156

FECHA

29-09-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-1811

En la ciudad de Neyba de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de septiembre 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 Neyba de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Lidia Cuevas Perez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 022-015518-8, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Julio Cesar Gomez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 224-0020194-7, con estudio profesional abierto en la Calle José Andrés Aybar Castellanos (antigua México), No. 130, Esquina Avenida Alma Mater, Edificio II, Apartamento No. 301, del Sector La Esperilla, Distrito Nacional. Teléfono 809-259-5209 y 809-688-6036, correo electrónico: [jgomez67@hotmail.com](mailto:jgomez67@hotmail.com).

En contra del Oficio Núm. O.R.200241, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Neyba, relativo al expediente registral Núm. 9792300839.

VISTO: El expediente registral Núm. 9792200931, inscrito en fecha veintiuno (21) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 12:21:00 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006), suscrito entre **Corporación Torre Fuerte, Iglesia De Ciudad, Inc.**, representada por **Gilberto M. González López**, a su vez representado por **Myrta González Luque**, en calidad de vendedor e, **Ybrahim Succar Feliz y Lidia Cuevas Pérez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Ramón De Jesús Ramírez, notario público de los del número para el municipio de Neyba, matrícula No. 4847; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 180, Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 5,932.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Neyba, provincia Bahoruco; identificado con la matrícula No. 3000794627”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de

Títulos de Neyba, mediante oficio No. O.R.197299, de fecha seis (06) del mes de julio el año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 9792300839, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:44:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Neyba, en contra del citado Oficio No. O.R.197299, 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. 675/2023, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Ignacio A. Marrero Santana, alguacil ordinario del 4to. Tribunal colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Lidia Cuevas Perez** 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: “*Parcela No. 180, Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 5,932.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Neyba, provincia Bahoruco; identificado con la matrícula No. 3000794627*”.

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. O.R.200241, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Neyba, relativo al expediente registral Núm. 9792300839; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de solicitud de Transferencia por Venta, sobre el inmueble descrito como: “*Parcela No. 180, Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 5,932.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Neyba, provincia Bahoruco; identificado con la matrícula No. 3000794627*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cinco (05) del mes de septiembre 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 trata<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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, 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a la **Corporación Torre Fuerte, Iglesia De Ciudad, Inc.**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 675/2023; 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: **i)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Neyba, procura la Transferencia por Venta, del inmueble identificado como Parcela No. 180, Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 5,932.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Neyba, provincia Bahoruco; identificado con la matrícula No. 3000794627"; **ii)** que, la citada rogación fue calificada de manera negativa, mediante el oficio de rechazo No. O.R.197299, de fecha seis (06) de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Neyba, fundamentándose en el hecho de que, las copias de los pasaportes No. 085529755, correspondiente a la señora Myrta Gonzalez Luque y No. 251123026, correspondiente al señor Gilberto M. Gonzalez López, presentan rasgos que presumen su adulteración; **iii)** que, el oficio No. O.R.197299, fue impugnado a través de una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibile, mediante el oficio No. O.R.200241, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Neyba.

CONSIDERANDO: Que, 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, el Registro de Títulos de Neyba emitió un oficio de rechazo indicando, que el pasaporte correspondiente a la señora **Myrta González Luque**, marcado con el No.085529755, tiene supuestamente una discrepancia en el nombre figurando como **Myrta González Cobian**, cosa que no es así, tal cual se puede observar en la copia depositada conjuntamente con este recurso; **ii)** que, el pasaporte depositado identificado con el No. 085529755, correspondiente a la señora **Myrta González Luque** fue el utilizado cuando se realizó el acto de venta; **iii)** que, el señor **Gilberto M. González López**, no posee ningún tipo de discrepancia en el año de nacimiento, ya que en el pasaporte depositado conjuntamente con este recurso, su año de nacimiento es el indicado y está consignado en el espacio utilizado para estos fines; **iv)** que, en virtud de lo anteriormente expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Neyba, la ejecución de transferencia del inmueble en cuestión, a favor de la señora **Lidia Cuevas Pérez**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Neyba consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, por lo que, calificó de manera negativa el expediente registral No. 9792200931, en atención a que la las copias depositadas de los pasaportes No. 085529755, correspondiente a la señora **Myrta González Luque** y el No. 251123026, correspondiente al señor **Gilberto M. González López**, aportados para el conocimiento de la actuación original, presentaban indicios de adulteración.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al primer argumento es importante indicar que luego de valorar las documentaciones aportadas, se pudo comprobar que, la copia del Pasaporte No. 085529755, correspondiente a **Myrta Gonzalez Luque**, emitido en fecha 20/09/2003 y con fecha de vencimiento el día 20/09/2013, la indicada señora estampó su firma como **Mirta González Cobian**, así mismo, en la copia del Pasaporte identificado con el No. 510897320, emitido en fecha 20/09/2013, con vigencia hasta el día 19/09/2023, se observa un cambio respecto a su segundo apellido, el cual consta como “COBIAN”.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno destacar que, los pasaportes Nos. 085529755 y 510897320, correspondientes a la señora **Myrta Gonzalez Luque/Mirta González Cobian** contienen la misma fotografía, aun cuando ambos documentos fueron expedidos en periodos distintos, transcurriendo diez años de diferencia a la fecha de emisión.

CONSIDERANDO: Que, en ocasión del presente recurso jerárquico fue aportada una nueva copia del pasaporte No. 085529755, perteneciente a la señora **Myrta González Luque**, en el cual se observan evidentes diferencias en su contenido, respecto al depositado en el expediente registral objeto de impugnación, verificándose que, **i)** dicho documento fue expedido en fecha 16/12/1996 y expiró el día 15/12/2006; **ii)** las fotos de los mismos no se corresponden; **iii)** el documento de la nueva copia depositada establece este último fue emitido por la autoridad de New Orleans, mientras que el anterior establece United States, Department of State.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas es preciso hacer constar que, al momento de depositar el expediente registral original No. 9792300839, fue aportada la copia del pasaporte No. 085529755, correspondiente a la señora **Myrta Gonzalez Luque**, con irregularidades manifiestas, toda vez que, en la copia depositada para la valoración de la presente acción recursiva las informaciones contenidas en ambos documentos difieren, aun encontrándose identificados con la misma numeración.

CONSIDERANDO: Que asimismo, se estima pertinente señalar que, esta dirección nacional ha verificado las incongruencias existentes en la copia del Pasaporte No. 251123026, correspondiente al señor Gilberto M. González López, respecto a su fecha de nacimiento, toda vez que en la parte superior se hace constar el día 06/03/1950 y al final del referido documento se visualiza como “450329”, es decir, 29/03/1945; sin embargo, se ha podido validar que la copia obtenida del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), del Pasaporte Núm. 111120952, establece la fecha de nacimiento como 06/03/1950, en ambas partes del documento de identidad.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los argumentos expuestos por la parte recurrente, se establece el depósito de una nueva copia del pasaporte correspondiente al señor **Gilberto M. González López**, sin

embargo, se hace pertinente destacar que no fue aportado la copia del referido documento para fines de valoración ante esta dirección nacional.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso enfatizar que, la calificación definitiva otorgada al expediente que nos ocupa, fue realizada conforme a la normativa registral vigente, toda vez que, a la luz del artículo 59 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 2669-2009), si el Registrador de Títulos presume la falsificación o adulteración de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación, procederá al rechazo de la misma y remitirá el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de que ésta adopte las providencias de lugar. (Énfasis es nuestro).

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. 9792200931, fueron presentados documentos públicos 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 Neyba, 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 Neyba, 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 la señora **Lidia Cuevas Perez**, en contra del oficio No. O.R.200241, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Neyba, relativo al expediente registral Núm. 9792300839; 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**, los expediente registrales Nos. 9792300839 y 9792200931, 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 Neyba, 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 Neyba de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos  
IDRL/yga