

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00164

FECHA
17-10-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1749

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de octubre 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 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 veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Luis Alberto Cáceres Marte**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 047-0131718-4, con domicilio y residencia en San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, Republica Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado al **Lic. Wlises de Jesús Hilario**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 056-0026076-6, con estudio profesional abierto en la Calle Guillermo Padilla, Edif. Conce IV, Apto. 101-B, Urbanización Brugal, San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, Republica Dominicana, teléfono No.: 809-618-4372, correo electrónico: dejesusulises85@gmail.com

En contra del Oficio No. O.R. 201535, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; relativo al expediente registral No. 1312306059.

VISTO: El expediente registral No. 1312303813, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:23:00 p.m., contenido de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil dieciséis (2016), suscrito entre **Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña y Aldabel piña**, en calidad de vendedores, y **Luis Alberto Cáceres Marte**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Luis Felipe Nicasio, notario público de los del número de Salcedo; en relación al inmueble identificado como: “*Parcela 316248618373 con una extensión superficial de 142,001.01 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte; identificado con la matrícula No. 1900012456*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, mediante oficio No. O.R. 198792, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 1312306059, inscrito en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:56:00 p.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, en contra del citado oficio No. O.R. 198792, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, otorgada al expediente registral No. 1312303813; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 1443/2023, de fecha veinticinco de (25) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Esteban Mercedes Hernández, Alguacil Ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras Jurisdicción Original de Duarte; mediante el cual el señor **Luis Alberto Cáceres Marte** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña y Aldabel piña**, en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela 316248618373 con una extensión superficial de 142,001.01 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte; identificado con la matrícula No. 1900012456”*.

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. 201535, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; relativo al expediente registral No. 1312306059; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela 316248618373 con una extensión superficial de 142,001.01 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte; identificado con la matrícula No. 1900012456”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) 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 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 notificado a los señores **Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña y Aldabel piña**, en calidad de titulares registrales, a través del citado acto de alguacil No. 1443/2023, de fecha veinticinco de (25) del mes de agosto 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 San Francisco de Macorís, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R. 198792, fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña**, presenta indicios de adulteración; **b)** que, la parte interesada interpuso Solicitud 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, el oficio impugnado carece de la debida motivación o los fundamentos de derecho que sirve de base al mismo, ya que no cumple con los principios constitucionales de legalidad del procedimiento y presunción de inocencia del administrado; **ii)** que, cualquier órgano administrativo debe de poner a disposición la falta de cualquier documento complementario, ya sea la notificación y no emitir una decisión basada en lo mismo; **iii)** que, si existe cualquier elemento que pueda ser considerado no regular, lo ideal sería subsanar ese elemento, por lo que hablar de falsedad sin tener prueba legal como de INACIF con certificaciones de la misma, no existe ninguna por lo que, procede acoger el recurso Jerárquico para que sea autorizada la transferencia; **iv)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al citado Registro de Títulos la Transferencia por Venta, del inmueble en cuestión, a favor del señor **Luis Alberto Cáceres Marte**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, 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. **001-1390059-1**, correspondiente a la señora **Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña**, aportada para el conocimiento de la actuación original, presentaba indicios de adulteración, esto así, en ocasión de la solicitud de validación solicitada a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral mediante correo electrónico de fecha 18 de julio del 2023, cuya respuesta citamos textualmente: *“informamos que la copia de plástico de la cédula No.001-1390059-1, a nombre de FREDESVINDA MERCEDES GONZALEZ PEÑA DE PIÑA, 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, asimismo, se estima pertinente hacer constar que, al momento de depositar el expediente registral original No. 1312303813, fue aportada la copia del documento de identidad

correspondiente a la señora **Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña**, con indicios de adulteración, toda vez que, las informaciones contenidas difieren con las registradas en la base de datos de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al primer argumento señalado por la parte recurrente, es importante indicar que, el registro de títulos para realizar su calificación observó los artículos 17 literal M y 59 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), a saber:

- Artículo 17, literal M: Informar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos de cualquier situación irregular, así como de cualquier intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter.
- Artículo 59. 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.

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado y combinado de los artículos esbozados precedentemente se infiere que dicho acto administrativo fue fundamentado conforme a la norma vigente que rige la materia, toda vez que, el registrador de títulos en el ejercicio de su función calificadora procedió a rechazar y remitir a la Dirección Nacional de Registro de Títulos ante una irregularidad manifiesta, como es la adulteración de un documento público.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se infiere que, contrario a lo argumentado por la parte recurrente, al referirse que el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís no cumplió con los principios legales del procedimiento, se evidencia que dicho órgano emitió una decisión motivada y fundada en derecho, conforme a los preceptos establecidos por la norma que regulan la materia, otorgando a la parte, amplia libertad de suministrar la documentación complementaria y garantizando el debido proceso.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, se ha verificado que, bajo el expediente Núm. 1312306059, contenido de solicitud de reconsideración, inscrito en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:56:00 p.m., fue depositado como nuevo documento, una copia de la Cédula de Identidad y Electoral (cédula amarilla) No. **001-1390059-1**, a nombre de **Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña**, obtenida del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos entiende importante aclarar que, el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA) tiene por objeto custodiar y conservar de forma íntegra los documentos que son depositados ante las oficinas de los Registros de Títulos, brindando así seguridad jurídica y transparencia, pudiendo servir de consulta tanto para los Registros de Títulos, como de cualquier parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, la referida copia de la Cédula de identidad y Electoral No. **001-1390059-1**, perteneciente a la señora **Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña**, no tiene validez para cumplir con el requerimiento realizado, toda vez que, al momento de la suscripción del acto bajo firma privada de fecha 13 del mes de enero del año 2016, **no se encontraba vigente**, de conformidad a la Resolución No.

OS/2014, de fecha 15 de diciembre del año 2014, que declaró la caducidad del carnet de cédula de identidad y electoral (cédula amarilla), a partir del diez (10) de enero del año dos mil quince (2015).

CONSIDERANDO: Que, en ocasión del presente recurso jerárquico, fue aportada una nueva copia de la cédula de identidad y electoral No. **001-1390059-1**, perteneciente a la señora **Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña**, por lo que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procedió nueva vez a solicitar ante la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de dicha copia, respondiendo la referida institución mediante correo de fecha 18 de septiembre del año 2023, lo siguiente: “...informamos que la copia de plástico de la cédula No. 001-1390059-1, a nombre de *Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña*, recibida en su correo, se corresponden con lo contenido en nuestra base de datos” (sic).

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien esclarecer que, si bien para la valoración de la presente acción recursiva fue aportada nueva copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. **001-1390059-1**, perteneciente a la señora **Fredesvinda Mercedes González Peña de Piña**, lo cierto es que, en virtud de los hechos evidenciados, queda comprobado la intención dolosa manifestada por la parte interesada, al presentar un documento público que muestra irregularidades manifiestas, de acuerdo a lo constatado por el órgano competente.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el principio de debido proceso, contemplado en el artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece que: “Las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción”.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, es preciso destacar que, a la luz de la Sentencia TC/0609/23, emitida por el Tribunal Constitucional de la República Dominicana, en fecha 11 de septiembre del 2023, respecto a la buena fe, señala, entre otros, que: *la buena fe no solo se establece por la compra a la vista de un certificado de título, sino también por los hechos generados antes, durante y después del negocio jurídico que permiten establecer la sinceridad del negocio realizado por las partes.*

CONSIDERANDO: Que, en el escenario en cuestión, el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, no pudo determinar la veracidad de la operación, tampoco aplicar el criterio de especialidad contemplado en la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, respecto de la presentación de un documento público que presenta rasgos evidentes de adulteración aportado para la valoración de un expediente registral.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de las consideraciones planteadas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico y, en consecuencia; confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; 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 Francisco de Macorís, 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 **Luis Alberto Cáceres Marte**, en contra del oficio No. O.R. 201535, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral No. 1312306059; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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.

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