

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00189

FECHA
27-11-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2256

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de noviembre 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 veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Phillips Sanz Peña**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2759648-9, con domicilio y residencia en la calle Duarte, Casa No. 66, Sector El Llano, municipio de Baní, provincia Peravia, Republica Dominicana, debidamente representado por el **Agrim. Elvin Darío Viola Villegas**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0026930-4, con estudio profesional abierto en la Calle Sánchez, No. 26-B, ciudad de Baní, Provincia Peravia, República Dominicana, teléfonos No.: 809-380-3158, 809-882-9339, correo electrónico: agrimelvin@hotmail.com

En contra del Oficio No. O.R. 207724, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral No. 2562305578.

VISTO: El expediente registral No. 2562304797, inscrito en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:14:00 a. m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Oficio de aprobación No. 6642023046699, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; **b)** acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre **José Manuel Cumba Villalona y Albania de los Ángeles Medrano Peguero**, en calidad de vendedores, y **Phillips Sanz Peña**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Ramón de Jesús Pol Peguero, notario público de los del número de Baní; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 836.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1838, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el Municipio de Baní, Provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 0500002862”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa

por el Registro de Títulos de Baní, mediante oficio No. O.R. 206412, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2562305578, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:39:00 p. m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Baní, en contra del citado oficio No. O.R. 206412, 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. 1000/2023, de fecha veinticinco de (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Carlos J. Moreta Báez, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia; mediante el cual el señor **Phillips Sanz Peña** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **José Manuel Cumba Villalona y Albania de los Ángeles Medrano**, en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 836.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1838, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el Municipio de Baní, Provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 0500002862”*.

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. 207724, de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral No. 2562305578; concerniente a la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 836.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1838, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el Municipio de Baní, Provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 0500002862”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en la misma fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiséis (26) del mes de octubre 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;

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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **José Manuel Cumba Villalona y Albania de los Ángeles Medrano**, en calidad de titulares registrales, a través del citado acto de alguacil No. 1000/2023, de fecha veinticinco de (25) del mes de octubre 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 Baní, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R. 206412, fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a los señores **José Manuel Cumba Villalona y Albania de los Ángeles Medrano Peguero**, presenta indicios de adulteración; **b)** que, la parte interesada interpuso una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada, mediante el oficio No. O.R. 207724, impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

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 aprobados los trabajos de Deslinde por la Dirección de Mensuras Catastrales del Departamento Este; **ii)** que, las partes suscribieron un acto contentivo de venta, a favor del señor **Phillips Sanz Peña**; **iii)** que, el expediente fue rechazado por irregularidades que pudieron ser subsanadas con la comparecencia de las partes y la verificación de los documentos de identidad; **iv)** que, el rechazo fue realizado en manera injustificada, toda vez que la causa que ha motivado pudo ser esclarecida, corroborada o subsanada; **v)** que, se encuentran depositadas en el expediente otras copias de los documentos de identidad, así como una fotografía de los titulares de las mismas sosteniendo su cédula de identidad y electoral; **vi)** que, los señores **José Manuel Cumba Villalona y Albania de los Ángeles Medrano Peguero** están en toda la disposición de comparecer y esclarecer lo ocurrido, así como depositar cualquier documentación; **vii)** en razón de lo expuesto, se ordene al citado Registro de Títulos el Deslinde y Transferencia por Venta, del inmueble en cuestión, a favor del señor **Phillips Sanz Peña**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Baní, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que las copias de la Cédula de Identidad y Electoral No. **003-0007652-8** y **003-0006863-2**, correspondiente a los señores **José Manuel Cumba Villalona y Albania de los Ángeles Medrano Peguero**, aportadas para el conocimiento de la actuación original, presentaban indicios de adulteración, esto así, conforme validación solicitada a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, institución que estableció mediante correo electrónico de fecha 05 de octubre del 2023, lo siguiente:

*“informamos que las copias de plásticos de las cédulas No.003-0007652-8 y 003-0006863-2, a nombre de los señores **JOSE MANUEL CUMBA VILLALONA Y ALBANIA DE LOS ANGELES MEDRANO PEGUERO DE CUMBA**, recibidas en su correo, **están adulteradas**, toda vez que contienen codificaciones e informaciones que difieren con las registradas en los sistemas de esta institución”.*

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, el registrador de títulos, en el ejercicio de su función calificadora, tiene la facultad de rechazar el expediente y remitirlo ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos, por una irregularidad manifiesta, como en este caso, la presentación de la copia de un documento público con indicios de adulteración.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo argumentado por la parte recurrente, el Registro de Títulos de Baní no procedió al rechazo del expediente de manera injustificada, toda vez que emitió una decisión motivada y fundada en derecho, conforme a los preceptos establecidos por la norma que regula la materia.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, se ha verificado que, bajo el expediente Núm. 2562305578, contentivo de solicitud de reconsideración, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:39:00 p. m., fueron depositados documentos nuevos, copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. **003-0007652-8**, a nombre de **José Manuel Cumba Villalona** y copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. **003-0006863-2**, a nombre de **Albania de los Ángeles Medrano Peguero**.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procedió a solicitar ante la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de los nuevos documentos aportados, respondiendo la referida institución mediante correo de fecha 15 de noviembre del año 2023, lo siguiente: *“...informamos que las copias de plástico de las cédulas No. **003-0007652-8** y **003-0006863-2**, a nombre de **José Manuel Cumba Villalona y Albania de los Ángeles Medrano Peguero de Cumba**, respectivamente, recibidas 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. **003-0007652-8**, a nombre de **José Manuel Cumba Villalona**, y No. **003-0006863-2**, a nombre de **Albania de los Ángeles Medrano Peguero**, 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 Baní, no pudo esclarecer las irregularidades presentadas en la operación, respecto de la presentación de un documento público que presenta rasgos evidentes de adulteración.

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 Baní; 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 Baní, 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 **Phillips Sanz Peña**, en contra del oficio No. O.R. 207724, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562305578; 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 Baní, a practicar la cancelación del 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/rmmp