



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00190

FECHA
27-11-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1687

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 veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Zoila Rosa María de Acosta**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2492417-1, casada con el señor **Luis Acosta Polanco**, dominicano, mayor de edad, portador del Pasaporte No. 215286418, domiciliada y residente en los Estados Unidos de América y accidentalmente para los fines de lugar en los Minas, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, debidamente representados por la **Lcda. Mercy Catherine Rodríguez Peña**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 027-0035651-8, domiciliada y residente en el sector de Bella Vista, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R. 207295, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo; relativo al expediente registral No. 1562301233.

VISTO: El expediente registral No. 1562100070, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 01:03:54 p. m., contenido de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil doce (2012), suscrito entre los señores **Leonardo Abad Varela Rafael y Lidia Argentina Mejía Santana**, en calidad de vendedores y **Zoila Rosa María Ynfante y Luis Acosta Polanco**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. Nestor Orlando Mazara Lorenzo, notario público de los del número del municipio de Hato Mayor; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de El Seibo, mediante oficio No. O.R. 206396, de fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 1562301233, inscrito en fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:11:00 a. m., contenido de solicitud de Reconsideración, presentada ante el

Registro de Títulos de El Seibo, en contra del citado oficio No. O.R. 206396, 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. 450/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la ministerial Juana Contreras Núñez, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; mediante el cual los señores **Zoila Rosa María de Acosta y Luis Acosta Polanco**, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Leonardo Abad Varela Rafael**, y a los **Sucesores de la señora Lidia Argentina Mejía Santana**, 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 4,446.30 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 118, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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. 207295, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo; relativo al expediente registral No. 1562301233; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 4,446.30 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 118, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintisiete (27) 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; 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 al señor **Leonardo Abad Varela Rafael**, en calidad de titular registral y a los **Sucesores de la señora Lidia Argentina Mejía Santana**, en calidad de continuadores jurídicos de la señora **Lidia Argentina Mejía**

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*).

Santana, titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 450/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (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 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 El Seibo, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R. 206396, fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Lidia Argentina Mejía Santana**, 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, se procedió a la subsanación de todo lo requerido por el Registro de Títulos en el curso del expediente original y en ningún momento se estableció que la cédula de la señora **Lidia Argentina Mejía Santana** poseía irregularidades; **ii)** que, los datos contenidos en el plástico aportado respecto al número de cédula, nombre, estado civil, fechas, son los mismos que su documento anterior, por lo que desconocemos las irregularidades planteadas por el Registro de Títulos; **iii)** que, los señores **Zoila Rosa María Ynfante y Luis Acosta Polanco**, son adquirentes de buena fe y se encuentran en posesión del inmueble; **iv)** que, la señora **Lidia Argentina Mejía Santana** falleció, conforme extracto de acta de defunción, por lo que no podemos corroborar; **v)** en razón de lo expuesto, se ordene al citado Registro de Títulos la Transferencia por Venta, del inmueble en cuestión, a favor de los señores **Zoila Rosa María Ynfante y Luis Acosta Polanco**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de El Seibo, 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. **027-0012348-8**, correspondiente a la señora **Lidia Argentina Mejía Santana**, 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. 1562100070, fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente a la señora **Lidia Argentina Mejía Santana**, en formato de cédula actualizada.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el Registro de procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de identidad aportado, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha 01 de noviembre del año 2023, lo siguiente: “... comunicamos que la copia de plástico de la cédula No. **027-0012348-8**, a nombre de **Lidia**

Argentina Mejía Santana, 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, bajo el expediente registral No. 1562301233, contentivo de solicitud de reconsideración, fue aportada una copia del documento de identidad correspondiente a la señora **Lidia Argentina Mejía Santana**, distinta a la depositada para el conocimiento de la actuación registral original.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional 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 15 de noviembre del año 2023, lo siguiente: “... comunicamos que la copia de plástico de la cédula No. **027-0012348-8**, a nombre de **Lidia Argentina Mejía Santana**, 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, además, en el expediente que nos ocupa fue aportado el extracto de Acta de Defunción, que certifica el deceso de la señora **Lidia Argentina Mejía Santana** en fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil dieciséis (2016), lo que impide que dicha titular registral esclarezca la situación respecto a su documento de identidad y ratifique la transacción que se pretende inscribir ante el Registro de Títulos de El Seibo.

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. 1562100070, 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 El Seibo, 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 El Seibo 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 **Zoila Rosa María Ynfante y Luis Acosta Polanco**, en contra del oficio No. O.R. 207295, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo, relativo al expediente registral No. 1562301233; 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 El Seibo, 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.

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

IDRL/rmmp