

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00029

FECHA
19-02-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0115

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 de la Independencia y 159 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 dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Alison Mejía Guzmán**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1052586-2 y **Lucía Eridania Torres Rodríguez de Mejía**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0173880-5, casados entre sí, domiciliados y residentes en la calle Luis F. Thomen, No. 1, Ensanche Quisqueya, Distrito Nacional, República Dominicana, quienes tienen como abogada constituida y apodera especial a la **Dra. Altagracia Amarante Paniagua**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0150273-0, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero, No.10, Local No. 303, Tercer Nivel, Edificio Lidia María, Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfonos números (809)-689-5234 y (809)-330-8643, correo electrónico altagraciaamarante@hotmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000101991, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322023584732.

VISTO: El expediente registral núm. 0322023584732, inscrito el día catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:50:25 a. m., contentivo de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil seis (2006), legalizadas las firmas por la Dra. Altagracia Amarante Paniagua, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3514; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 138/2023, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, alguacil

ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de notificación, por domicilio desconocido, del recurso jerárquico a la señora **Miledis Altagracia Luciano y Luciano**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 3-C-5, Tercera Planta del condominio Residencial Hatuey, con una extensión superficial de 90.00 metros cuadrados, edificado sobre la Parcela No. 110-REF-780, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de la señora **Miledis Altagracia Luciano y Luciano**.

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 está apoderada de un recurso jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000101991, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322023584732, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 3-C-5, Tercera Planta del condominio Residencial Hatuey, con una extensión superficial de 90.00 metros cuadrados, edificado sobre la Parcela No. 110-REF-780, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de la señora **Miledis Altagracia Luciano y Luciano**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, en el expediente registral núm. 0322023584732, figuran como personas involucradas los señores **Alison Mejía Guzmán** y **Lucía Eridania Torres Rodríguez de Mejía** (recurrentes), y la señora **Miledis Altagracia Luciano y Luciano**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la señora **Miledis Altagracia Luciano y Luciano**, por domicilio desconocido, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 138/2023, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, alguacil ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y, 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

de Justicia; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata.

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 que rigen la materia.

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 de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la actuación de que se trata es de una transferencia por venta; **ii)** que, la solicitud de inscripción fue rechazada en virtud de que la copia aportada de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Miledis Altagracia Luciano y Luciano**, presenta indicios de adulteración; **iii)** que, no poseemos su contacto, ni se sabe de su paradero; **iv)** que, los compradores han ejercido desde el 2006 la posesión del inmueble; **v)** que, a fin de subsanar la irregularidad, ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos fue aportada una nueva copia de la cédula de identidad y electoral, copia que fue entregada por la vendedora al momento de firmar el acto de venta; **vi)** que, en virtud de lo antes expuesto, ejecutar la transferencia por venta, a favor de los señores **Alison Mejía Guzmán y Lucía Eridania Torres Rodríguez de Mejía**.

CONSIDERANDO: Que, es pertinente señalar que, por parte de esta Dirección Nacional de Registro de Títulos fue solicitada la validación de la primera copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Miledis Altagracia Luciano y Luciano**, a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral (JCE), a través de correo electrónico de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), cuya respuesta citamos textualmente: *“informamos que la copia de plástico de la cédula No. 001-0398459-7, a nombre de MILEDIS ALTAGRACIA LUCIANO LUCIANO, 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, es importante indicar que, el Registro de Títulos para realizar su calificación observó los artículos 17 literal l y 65 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), a saber:

- Artículo 17, literal l: 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 evidencia razonablemente una situación de irregularidad manifiesta de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación, procede al rechazo, informa a las partes, y remite el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, una vez vencidos los plazos de los recursos administrativos para que ésta adopte las providencias de lugar.

CONSIDERANDO: Que, en ocasión del presente recurso jerárquico, la parte interesada aportó una nueva copia de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0398459-7, perteneciente a la señora **Miledis Altagracia Luciano y Luciano**, 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 electrónico de fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), lo siguiente: “ (...) comunicamos que las informaciones que figuran en la copia de plástico de la cédula No. **001-0398459-7** a nombre de la señora **MILEDIS ALTAGRACIA LUCIANO Y LUCIANO**, 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 núm. 001-0398459-7, perteneciente a la señora **Miledis Altagracia Luciano y Luciano**, lo cierto es que, el registrador de títulos procedió a rechazar y remitir a la Dirección Nacional de Registro de Títulos el expediente que nos ocupa, al constatar que la copia de la referida de cédula de identidad y electoral presentaba una irregularidad manifiesta, por ser acreditada por la autoridad competente (Junta Central Electoral) la adulteración de este documento público. En efecto, del análisis armonizado y combinado de los atendidos esbozados precedentemente se deduce que dicho acto administrativo se fundamentó según la norma vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, ante la situación expuesta de usar un documento adulterado en la presentación de este expediente registral con la intención de generar la inscripción de una actuación registral, no es posible acoger el presente recurso jerárquico ante los efectos jurídicos que generaría su aceptación, relativos a constituir el derecho real que se requiere y mantener la prioridad en el libro diario del Registro de Títulos del expediente recurrido con irregularidades manifiestas evidenciadas.

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, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar este recurso jerárquico, ya que en el expediente se presentó un documento público con irregularidades manifiestas ante el Registro de Títulos, con rasgos evidentes de adulteración, en contraposición al debido proceso administrativo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa del Registro de Títulos del Distrito Nacional, como se indicará en la parte dispositiva de la 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 del Distrito Nacional, 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; 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; 10 literal “i”, 17 literal “1”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*);

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico, interpuesto por los señores **Alison Mejía Guzmán** y **Lucía Eridania Torres Rodríguez de Mejía**; 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 presente recurso jerárquico, interpuesto por los señores **Alison Mejía Guzmán** y **Lucía Eridania Torres Rodríguez de Mejía**, en contra del oficio ORH-00000101991, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322023584732, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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.

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