



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00038

FECHA
12-03-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0268

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Kevin Emmanuel Batista Alejo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2827553-9, domiciliado y residente en la calle Laurel No. 03, Prado Oriental III, Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; quien tiene como abogados apoderados especiales a los **Lcdos. Federico Armando Pereyra Guerrero** y **Yenny Ramírez Avalo**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 003-0022569-5 y 003-0022608-1, domiciliados y residentes en esta misma ciudad, con estudio profesional abierto en la calle Orquídea No. 4, Residencial Prado Oriental III, Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo.

En contra del oficio No. ORH-00000101931, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023754605.

VISTO: El expediente registral No. 9082023688912, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:04:12 p.m., contentivo de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre la señora **Rosanna Rodriguez Garcia**, en calidad de vendedora; **Kevin Emmanuel Batista Alejo**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Antonio de Jesús Leonardo, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 938; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 401464357815, con una extensión superficial de 312.62 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este,*

provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000103820”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-0000099430, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 9082023754605, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:48:27 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio No. ORH-0000099430, 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. 79/2024, de fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial José Manuel Díaz Monción, alguacil ordinario de la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual se notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Rosanna Rodriguez Garcia**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 401464357815, con una extensión superficial de 312.62 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000103820”*.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000101931, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023754605; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre la señora **Rosanna Rodriguez Garcia**, en calidad de vendedora; **Kevin Emmanuel Batista Alejo**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Antonio de Jesús Leonardo, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 938; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 401464357815, con una extensión superficial de 312.62 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000103820”*, propiedad de la señora **Rosanna Rodriguez Garcia**.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023); pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)¹. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022). Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, 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), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

¹ Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

² Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Kevin Emmanuel Batista Alejo**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Rosanna Rodriguez Garcia**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la señora **Rosanna Rodriguez Garcia**, en su calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 79/2024, sin embargo, dicha parte 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 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 interpuesto 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, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procuraba la Transferencia por Compraventa del inmueble antes descrito, en favor de **Kevin Emmanuel Batista Alejo**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000099430, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibile por falta de notificación, mediante oficio No. ORH-00000101931, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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 señor **Kevin Emmanuel Batista Alejo**, mediante acto bajo firma privada compró de buena fe a la señora **Rosanna Rodriguez Garcia** el inmueble que nos ocupa; **ii)** que, de manera preventiva antes de comprar el inmueble, el comprador solicitó la certificación del estado jurídico del inmueble mediante la cual se certificó que el inmueble está libre de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y medidas provisionales; **iii)** que, la señora **Rosanna Rodriguez Garcia** es legítima propietaria del inmueble y fue ella misma la que vendió y entregó el certificado de títulos aportado; **iv)** que, por lo tanto es imposible que la misma titular registral falsifique un título de propiedad que es de ella y es posible que la irregularidad que aduce la registradora de títulos en el serial del certificado de título venga desde el momento de su emisión; **v)** que, la ejecución de la transferencia no es litigiosa frente a terceros, ni nadie ha reclamado derecho alguno sobre el inmueble, por lo que los argumentos del Registrador de Títulos de Santo Domingo son erróneos; **vi)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al citado Registro de Títulos la Transferencia por Compraventa, del inmueble en cuestión, a favor del señor **Kevin Emmanuel Batista Alejo**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original en razón de que, *“RECHAZA el presente expediente, contentivo de solicitud de inscripción de transferencia por venta, en razón de que el duplicado de dueño del Certificado de Títulos aportado para la valoración de la indicada actuación registral, presenta una irregularidad manifiesta”*.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, resulta importante indicar que, al momento del Registro de Títulos de Santo Domingo realizar su calificación se basó en lo establecido en 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, en virtud de las normativas legales antes citadas, se colige que el registrador de títulos, en el ejercicio de su función calificadora, tiene la facultad de rechazar y remitir a la Dirección Nacional de Registro de Títulos el expediente sometido a su escrutinio, en caso de constatar que alguna de las documentaciones que componen el mismo, presenta una irregularidad manifiesta, como ocurre en la especie, con la presentación de un duplicado de certificado de título con indicios de adulteración.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, al ser apoderada esta Dirección Nacional de Registro de Títulos por parte del Registro de Títulos de Santo Domingo, para fines de investigación del expediente registral que nos ocupa, en el análisis de la documentación remitida, se comprobó que el duplicado del certificado de título correspondiente al inmueble identificado como: *“Parcela No. 401464357815, con una extensión superficial de 312.62 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000103820”*, aportado para la valoración de esta transferencia, presenta discrepancias con relación al duplicado emitido por el Registro de Títulos a la señora **Rosanna Rodríguez Garcia**, conforme los sistemas de ejecución registrales. Evidenciándose en la base de datos del Registro de Títulos, que el número de serial contenido en el código del formato del duplicado de certificado de título depositado en la transferencia no corresponde con el número de serial con el cual se expidió el duplicado, rasgos que manifiestan irregularidades.

CONSIDERANDO: Que, 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, 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, por lo dispuesto en el artículo antes citado, es preciso indicar que mediante el oficio No. DNRT-2023-1439, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), fueron remitidas a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, las documentaciones que componen el expediente registral marcado con el No. **9082023688912**, a los fines de que sean profundizadas las investigaciones y sean tomadas las medidas de lugar con relación a la presentación de un documento público que contiene irregularidades manifiestas.

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 Santo Domingo; 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 Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i”, “j”, 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 17 literal “m”, 59 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 **Kevin Emmanuel Batista Alejo**, en contra del oficio No. ORH-00000101931, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023754605; 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 Santo Domingo, 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/dacr