

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00047

FECHA
20-03-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0376

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Freddy Antonio Jiménez**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0540462-8, y la señora **Rosa María Guerrero de los Santos**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1180306-0, domiciliados y residentes en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. José Vida Nicolas Martínez Portes**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1347629-5, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la manzana C, edificio 11, apartamento 1-B, Local 1-A, del sector Cancino II, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, teléfono (809)-422-9934, celular (809)-318-0967, correo electrónico: J.v.nicolas@hotmail.com.

En contra del oficio núm. OSU-00000218308, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082023765526.

VISTO: El expediente registral núm. 9082023614285, inscrito el día veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:41:46 p.m., contentivo de transferencia por compraventa, mediante documento de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil dieciocho (2018), acto de compraventa bajo firma privada legalizado por la Lic. Yvelisse Vizcaino Castro, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula núm. 7247, suscrito por la señora **Aminta López**

Paulino de Pérez, en calidad de vendedora, y los señores **Freddy Antonio Jiménez** y **María Guerrero de los Santos**, en calidad de compradores, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional núm. 3-C, identificada como 401412864866 : 3-C, matrícula núm. 0100180922, del condominio Residencial Diamante, ubicado en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de 92.98 metros cuadrados*”; actuación calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo mediante el oficio marcado con el núm. ORH-00000099789, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral núm. 9082023765526, inscrito el día veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:38:49 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del oficio marcado con el núm. ORH-00000099789, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante documento de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instancia de solicitud, suscrita por el Lic. José Martínez, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional núm. 3-C, identificada como 401412864866 : 3-C, matrícula núm. 0100180922, del condominio Residencial Diamante, ubicado en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de 92.98 metros cuadrados*”; proceso que culminó con el acto admirativo impugnado a través del presente recurso.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 244/2024, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Aquiles J. Pujols Mancebo, alguacil de estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, contentivo de notificación de recurso jerárquico a los señores **Teófilo Pérez** y **Aminta López Paulino de Pérez**, interpuesto por los señores **Freddy Antonio Jiménez** y **María Guerrero de los Santos**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional núm. 3-C, identificada como 401412864866 : 3-C, matrícula núm. 0100180922, del condominio Residencial Diamante, ubicado en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de 92.98 metros cuadrados*”, propiedad de los señores **Aminta López Paulino de Pérez**, y **Teófilo Pérez**.

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 núm. OSU-00000218308, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082023765526, inscrito el día veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:38:49 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del oficio marcado con el núm. ORH-00000099789, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante

documento de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instancia de solicitud, suscrita por el Lic. José Martínez, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional núm. 3-C, identificada como 401412864866 : 3-C, matrícula núm. 0100180922, del condominio Residencial Diamante, ubicado en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de 92.98 metros cuadrados*”.

CONSIDERANDO: Que, la actuación primigenia inscrita en el expediente registral núm. 9082023614285, inscrito el día veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:41:46 p.m., versa sobre una transferencia por compraventa, mediante documento de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil dieciocho (2018), acto de compraventa bajo firma privada legalizado por la Lic. Yvelisse Vizcaino Castro, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula núm. 7247, suscrito por la señora **Aminta López Paulino de Pérez**, en calidad de vendedora, y los señores **Freddy Antonio Jiménez** y **María Guerrero de los Santos**, en calidad de compradores.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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 175 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en los expedientes registrales números 9082023614285 y, 9082023765526, figuran involucrados los señores: **i) Aminta López Paulino de Pérez**, y **Teófilo Pérez**, en calidad de titulares registrales según lo acreditado en los asientos registrales del inmueble objeto de esta actuación, y **ii) Freddy Antonio Jiménez** y **María Guerrero de los Santos**, en calidad de compradores.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil núm. 244/2024, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Aquiles J. Pujols Mancebo, alguacil de estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, a los señores **Aminta López Paulino de Pérez**, y **Teófilo Pérez**, en calidad de titulares registrales según lo acreditado en los asientos registrales del inmueble objeto de esta actuación; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata.

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*).

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, 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 compraventa; **ii)** que, la solicitud de transferencia por compraventa fue rechazada en virtud de que la copia aportada de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Teófilo Pérez**, presenta indicios de adulteración; **iii)** que, ante la solicitud de reconsideración fue aportada una certificación de cédula vieja, emitida por la Dirección Nacional de Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral (JCE); **iv)** 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 de que se trata; **vi)** que, en virtud de lo antes expuesto, ordenar al Registro de Títulos de Santo Domingo proceder a ejecutar la transferencia por compraventa de conformidad con el documento de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil dieciocho (2018), acto de compraventa bajo firma privada legalizado por la Lic. Yvelisse Vizcaino Castro, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula núm. 7247, en favor de los señores **Freddy Antonio Jiménez** y **María Guerrero de los Santos**.

CONSIDERANDO: Que, en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, solicitó vía correo electrónico a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral (JCE), la validación de la primera copia de la cédula de identidad y electoral del señor **Teófilo Pérez**, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), lo siguiente: *“informamos que la copia de plástico de la cédula núm. 001-0447563-7, a nombre de **TEOFILO PEREZ**, 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, en respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, 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 núm. 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 65. Si el Registrador de Títulos evidencia razonablemente una situación de irregularidad manifiesta de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación procede a su 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, 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, a pesar de lo anterior, en ocasión del presente recurso jerárquico, la parte interesada aportó una nueva copia de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0447563-7, perteneciente al señor **Teófilo Pérez**, por lo 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 dicha copia, respondiendo la referida institución mediante de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), lo siguiente: “*comunicamos que las informaciones que figuran en la nueva copia de plástico de la cédula No. 001-0447563-7, a nombre de TEOFILO PEREZ, 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 núm. 001-0447563-7, perteneciente al señor **Teófilo Pérez**, 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 núm. 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 once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (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 Santo Domingo, no pudo determinar la veracidad de la operación, tampoco aplicar el criterio de especialidad contemplado en la Ley núm. 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 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 vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 3, numeral 22 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “1”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico, interpuesto por el los señores **Freddy Antonio Jiménez** y **María Guerrero de los Santos**; 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 **Freddy Antonio Jiménez** y **María Guerrero de los Santos**, en contra del oficio núm. OSU-00000218308, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082023765526, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo 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/nbog