

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00057

FECHA
19-04-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0414

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de abril 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 dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **José Luis Guzmán García**, dominicano, soltero, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0387120-8, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio núm. ORH-00000106033, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024130328.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024052769 (original), inscrito en fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de solicitud de Deslinde, transferencia por venta y cancelación de privilegio, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Oficio de Aprobación No. 6632023007213 emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central en fecha 19 de mayo de 2023; **b)** acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de mayo del año mil novecientos noventa y uno (1991), contentivo de transferencia por venta, suscrito entre el **Estado Dominicano**, debidamente representado por el señor Rodolfo Valentino Rincón Martínez (vendedor) y el señor **José Luis Guzmán García** (comprador), legalizadas las firmas por el Dr. Salvador García Rodríguez, notario público del Distrito Nacional; y, **c)** acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil cinco (2005), contentivo de cancelación de privilegio, suscrito por el **Estado Dominicano**, legalizado por la Lic. Aracelis J. Marcano del R., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1815; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Acto de alguacil No. 686/2024, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Carlos A. Segura Vargas, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico, a la **Dirección General de Bienes Nacionales**, en representación del Estado Dominicano, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 403.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 180-B, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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. ORH-00000106033, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024130328; concerniente a la solicitud de Deslinde, transferencia por venta y cancelación de privilegio, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 403.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 180-B, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional”*, a favor del señor **José Luis Guzmán García**.

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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, 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 catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), y la parte interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido 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, 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*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral el señor: i) **José Luis Guzmán García**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Estado Dominicano**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa.

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la **Dirección General de Bienes Nacionales**, en representación del Estado Dominicano, en su calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 686/2024, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), 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 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos procedió al rechazo del expediente, en virtud de que la cédula No. 001-0068110-5, perteneciente al señor **Rodolfo Valentino Rincón Martínez**, representante del **Estado Dominicano**, se encuentra adulterada; **ii)** que, en el Oficio de Rechazo antes descrito se hace mención al expediente originario No. 0322023419308, el cual es distinto al expediente en curso 0322024052769, que posee una fecha de inscripción nueva y, por consiguiente, está sujeto a una valoración y ejercicio de calificación independiente; **iii)** que, en el presente expediente fue depositada la copia del documento de identidad correcto del señor Rodolfo Valentino Rincón Martínez, así como una Certificación de la Junta Central Electoral; **iv)** que, el Registro de Títulos había solicitado documentación complementaria, mediante oficio de subsanación, la cual fue depositada conforme; **v)** que, en ese sentido, en el expediente que nos ocupa se encuentran depositados todos los documentos correspondientes para proceder a la ejecución de la solicitud original; **vi)** que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial contentiva de Deslinde, transferencia por venta y cancelación de privilegio, a favor del señor **José Luis Guzmán García**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “...*la cédula No. 001-0068110-5, perteneciente al representante del Estado Dominicano, señor RODOLFO VALENTINO RINCON MARTINEZ, fue depositada en el expediente originario de esta solicitud, marcado con el No. 0322023419308, correspondiente a este mismo inmueble, fue depositada adulterada, según indicó la Junta Central Electoral, estableciéndose que contiene codificaciones e informaciones que difieren con las registradas en los sistemas de esta institución*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos a saber:

- i. El expediente registral No. 0322023419308, inscrito en fecha 05 de junio de 2023, contentivo de Deslinde, transferencia por venta y cancelación de privilegio, fue rechazado y remitido ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante Oficio No. ORH-00000096636 de fecha 13 de septiembre de 2023, toda vez que: “*la copia de plástico de la cédula No. 001-0068110-5, perteneciente al representante del Estado Dominicano, señor RODOLFO VALENTINO RINCON MARTINEZ, la Junta Central Electoral indicó que*

la misma está adulterada, estableciéndose que contiene codificaciones e informaciones que difieren con las registradas en los sistemas de esta institución”;

- ii. Posteriormente, en fecha 21 de noviembre de 2023, fue aportada ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos, una nueva copia de la cédula de identidad y electoral No. 001-0068110-5, perteneciente al señor **Rodolfo Valentino Rincón Martínez**, la cual fue solicitada a la Junta Central Electoral su validación, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha 01 de diciembre de 2023, lo siguiente: “*comunicamos que las informaciones que figuran en la copia de plástico de la cédula No. 001-0068110-5, a nombre de RODOLFO VALENTINO RINCON MARTINEZ, recibida en su correo, se corresponden con lo contenido en nuestra base de datos*”.
- iii. En virtud de lo anteriormente expuesto, la Dirección Nacional de Registro de Títulos emitió la opinión No. DNRT-OP-2023-0605 de fecha 05 de diciembre de 2023, mediante la cual procede a remitir el expediente registral No. 0322023419308 al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de que fuera devuelto al usuario.
- iv. La parte interesada procede a reintroducir la solicitud de Deslinde, transferencia por venta y cancelación de privilegio bajo un nuevo número de expediente, 0322024052769 (original), inscrito en fecha 01 de febrero de 2024.

CONSIDERANDO: Que, conforme se verifica en nuestros sistemas de búsqueda, los expedientes No. 0322023419308 y 0322024052769, si bien versan sobre el mismo inmueble y actuación, corresponden a solicitudes distintas en el libro diario del Registro de Títulos con fechas de inscripción diferentes, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional. En ese tenor, este nuevo expediente registral debe ser valorado y ejercerse la función calificadora conforme a las piezas aportados en el mismo y no en atención a un expediente previo que obtuvo un resultado definitivo contentivo de rechazo y por lo cual se canceló de la fecha de inscripción en el libro diario.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, bajo el expediente registral No. 0322024052769 (original) fue aportada la copia de cédula de identidad y electoral No. 001-0068110-5, perteneciente al señor **Rodolfo Valentino Rincón Martínez** que corresponde con lo contenido en la base de datos de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, además, para el conocimiento de la rogación original (*Deslinde, transferencia por venta y cancelación de privilegio*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional 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 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); la Resolución DNRT-DT-2023-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 3 numeral 6 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **José Luis Guzmán García**, en contra del oficio No. ORH-00000106033, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322024130328; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día primero (01) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), contentiva de Deslinde, transferencia por venta y cancelación de privilegio, en virtud de Oficio de Aprobación No. 6632023007213 emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central en fecha 19 de mayo de 2023; acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de mayo del año mil novecientos noventa y uno (1991), contentivo de transferencia por venta, suscrito entre el **Estado Dominicano**, debidamente representado por el señor Rodolfo Valentino Rincón Martínez (vendedor) y el señor **José Luis Guzmán García** (comprador), legalizadas las firmas por el Dr. Salvador García Rodríguez, notario público del Distrito Nacional; y, acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil cinco (2005), contentivo de cancelación de privilegio, suscrito por el **Estado Dominicano**, legalizado por la Lic. Aracelis J. Marcano del R., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1815, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 403.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 180-B, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional”*, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el asiento registral contentivo de **Privilegio**, a favor de **Estado Dominicano**, por un monto de RD\$314,784.40;

- ii. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor del **Estado Dominicano**;
- iii. Rebajar una superficie de **414.19** metros cuadrados, de los derechos correspondientes al **Estado Dominicano** sobre el inmueble en cuestión y emitir el resto de la Constancia Anotada a su favor;
- iv. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 400410897054, con una extensión superficial de 403.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, en favor del señor **José Luis Guzmán García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0387120-8;
- v. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el 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