

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00063**

FECHA  
**09-05-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-0887**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de mayo 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 veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **José Antonio Matos Medina**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 069-0001043-7, domiciliado y residente en la ciudad de Santa Cruz de Barahona, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. José Alberto Feliz Ruiz**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 018-0036972-8, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Casandra Damirón, No. 24, segundo nivel, suite 2, sector El Arco, de la ciudad de Santa Cruz de Barahona; teléfono: (809) 758-2786; correo electrónico: [felizruizjose@gmail.com](mailto:felizruizjose@gmail.com).

En contra del oficio núm. O.R.219311, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral núm. 1042402580.

VISTO: El expediente registral núm. 1042301851, inscrito el día veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:16:00 a.m., contentivo de Deslinde y transferencia por compraventa, mediante los documentos siguientes: **1)** oficio de aprobación No. 6642023057615, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, contentivo de aprobación de deslinde; **2)** acto de compraventa bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año mil novecientos noventa (1990), legalizado por el Dr. Sucre Rafael Mateo, notario público de los del número de Barahona, suscrito por la compañía **Urbanización Blanquizalez, C. por A.**, debidamente representada por José Manuel Eugenio Mota, en

calidad de vendedora, y el señor **Rafael Ferreras Alcántara**, en calidad de comprador; **3)** acto de compraventa bajo firma privada de fecha nueve (09) de febrero del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Víctor Manuel Hamilton Feliz, notario público de los del número de Barahona, con matrícula núm. 1852, suscrito por el señor **Rafael Ferreras Alcántara**, en calidad de vendedor, y el señor **José Antonio Matos Medina**, en calidad de comprador; en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 48,378.92 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 23, del Distrito Catastral No. 14.1, ubicado en el municipio y provincia Barahona; identificado con la matrícula núm. 3001072158*”; actuación calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo mediante el oficio marcado con el núm. O.R.216339, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 1042402580, inscrito el día quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:27:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del oficio marcado con el núm. O.R.216339, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido el Registro de Títulos de Barahona, mediante documento de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instancia de solicitud, suscrita por el Sr. José Antonio Matos Medina, en relación al l inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 48,378.92 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 23, del Distrito Catastral No. 14.1, ubicado en el municipio y provincia Barahona; identificado con la matrícula núm. 3001072158*”; proceso que culminó con el acto admirativo impugnado a través del presente recurso.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 740/2024, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Iván Danilo Arias Guevara, alguacil de estrado de la primera Sala Civil, Comercial y de Trabajo de Barahona, contentivo de notificación de recurso jerárquico a los señores **Manuel Eugenio Mota Arbonna, Rafael Ferreras Alcantara, Rosa maría Ramírez Comas** interpuesto por el señor **José Antonio Matos Medina**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 48,378.92 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 23, del Distrito Catastral No. 14.1, ubicado en el municipio y provincia Barahona; identificado con la matrícula núm. 3001072158*”, propiedad de la sociedad **Urbanización Blanquizelez, C. por A.**

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. O.R.219311, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral núm. 1042402580, inscrito el día quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:27:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración sobre solicitud de deslinde y transferencia por compraventa, en contra del oficio marcado con el núm. O.R.216339, de fecha

veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, mediante documento de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instancia de solicitud, suscrita por el Sr. José Antonio Matos Medina, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 48,378.92 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 23, del Distrito Catastral No. 14.1, ubicado en el municipio y provincia Barahona; identificado con la matrícula núm. 3001072158*”, propiedad de la sociedad **Urbanización Blanquizalez, C. por A**”.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiséis (26) del mes de marzo 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 trata<sup>1</sup>.

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 1042301851 y 1042402580 figuran como personas involucradas las siguientes: **i) Urbanización Blanquizalez, C. por A**, en calidad de titular registral según lo acreditado en los asientos registrales del inmueble objeto de esta actuación, y **ii) Rafael Ferreras Alcántara y Rosa María Ramírez Comas**, en calidad de comprador/vendedor, y **José Antonio Matos Medina**, en calidad de comprador.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil núm. 740/2024, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Iván Danilo Arias Guevara, alguacil de estrado de la primera Sala Civil, Comercial y de Trabajo de Barahona, a la sociedad **Urbanización Blanquizalez, C. por A.**, en calidad de titular registral, según lo acreditado en los asientos registrales del inmueble objeto de esta actuación; los señores **Rafael Ferreras Alcántara, Rosa María Ramírez Comas**, en calidad de compradores y vendedores, sucesivamente, sin embargo, dichas partes no han 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 interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

---

<sup>1</sup> 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, 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, en fecha 24 de julio del año 1990, la empresa Urbanización Blanquizelez, C. por A., vendió al señor Rafael Ferreras Alcántara una porción de terreno con extensión superficial de 1,080.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela 23 del Distrito Catastral 14.1 del municipio y provincia Barahona; **ii)** que en fecha 09 del mes de febrero del año 2022, el señor Rafael Ferreras Alcántara, procede a transferir por venta, en favor del señor José Antonio Matos Medina, el citado inmueble, por lo que, una vez adquirido el derecho, el referido señor procedió a someter el deslinde por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; **iii)** que una vez aprobado y remitido al Registro de Títulos de Barahona, el expediente fue observado mediante oficio de corrección de fecha 03 de noviembre del año 2023, a los fines de requerir algunas documentaciones relativas a las transferencia, las cuales fueron subsanadas; **iv)** que, posteriormente, mediante oficio de fecha 26 de enero del año 2024, la registradora de títulos de Barahona se avocó a rechazar el expediente, argumentando que las informaciones contenidas en la copias de cédulas de identidad de los señores José Manuel Eugenio Mota Arbona y Rosa María Ramírez Comas, contienen una irregularidad manifiesta de conformidad a nuestros sistemas de investigación; **v)** que el señor José Antonio Matos Medina, había requerido la asistencia de un allegado, a fin de que, este procediera a realizar el depósito de los documentos ante el Registro de Títulos, sin embargo, al parecer la persona que encargada, se vio imposibilitado en poder adquirir las cédulas de identidad de los vendedores y procedió a obtener las mismas por vías de dudosa procedencia; **vi)** que como hemos indicado, no tuvo ni existió ningún tipo de intención dolosa al momento de someter el expediente, sino que al valerse de terceros, y estos querer realizar el trabajo de manera rápida, no advirtieron de las irregularidades existentes; **vii)** que si bien la solicitud de deslinde y transferencia adolecía de cierta irregularidad, lo cierto es que el solicitante fue sorprendido en su buena voluntad, lo cual lo coloco en un estado de imposibilidad a tener conocimiento de la referida situación; **viii)** que, si bien es cierto, es una de las finalidades del papel asumido por el registrador de títulos y las decisiones emitidas por este tienen como objeto la protección de los posibles derechos de la copropietaria que pudo haber tenido la señora Rosa María Ramírez Comas, en su condición de cónyuge del señor Rafael Ferreras Alcántara, los mismos se divorciaron hace treinta años en fecha 15 de noviembre del año 1990, por lo que es evidente, que los aspectos tomados en cuenta y exigidos por la registradora, sobre los datos existentes en las copias de cédulas, carecen de objeto puesto que hay motivos de que con la transferencia de inmueble realizada por el señor José Antonio Matos, no colidan con ningún derecho a proteger; **ix)** que, en virtud de lo antes expuesto, ordenar al Registro de Títulos de Barahona revocar la decisión emitida bajo el expediente Núm. 104242580, de fecha 28 de febrero del 2024 y por vía de consecuencias, tenga a bien acoger el proceso de deslinde del inmueble en cuestión, emitiendo en favor del señor José Antonio Matos Medina, la matrícula correspondiente al inmueble de su propiedad.

CONSIDERANDO: Que, en fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), fue solicitado vía correo electrónico a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral (JCE), la validación de las copias de cédulas de identidad y electoral de los señores **José Manuel Eugenio Mota Arbona y Rosa María Ramírez Comas**, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha veinte (25) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), lo siguiente: *“informamos que las copias de plástico de las cédulas Nos. 018-0035784-8 y 001-0168002-3, a nombre de*

los señores **ROSA MARIA RAMIREZ COMAS** y **JOSE MANUEL EUGENIO MOTA ARBONA**, respectivamente, recibidas en su correo, **están adulteradas**, toda vez que contienen 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: Del análisis armonizado y combinado de los artículos esbozados precedentemente se deduce que dicho acto administrativo se fundamentó conforme a la norma vigente que rige la materia, ya que, en el ejercicio de su función calificadora, el Registrador de Títulos rechazó y remitió a la Dirección Nacional de Registro de Títulos ante una irregularidad manifiesta, como 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. 001-0168002-3, perteneciente al señor José Manuel Eugenio Mota Arbona, 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 diecisiete (17) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), lo siguiente: “*comunicamos que las informaciones que figuran en la nueva copia de plástico de la cédula No. 001-0168002-3, a nombre de **JOSE MANUEL EUGENIO MOTA ARBONA**, 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. 001-0168002-3, a nombre del señor José Manuel Eugenio Mota Arbona, 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, así mismo, queda comprobado que la copia de cédula de identidad No. 018-0035784-8, perteneciente a la señora Rosa María Ramírez Comas, cuyo documento reposa en el expediente, contiene una irregularidad manifiesta.

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 Barahona, 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 “I”, 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 recurso jerárquico, interpuesto por **José Antonio Matos Medina**; por haberse interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal de la materia.

Segundo: En cuanto al fondo, **rechaza** este recurso jerárquico, interpuesto por **José Antonio Matos Medina**, contra el oficio núm. O.R.219311, de fecha veintiocho (28) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral núm. 1042402580, y confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, conforme al cuerpo de esta resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Barahona 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/yga