



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00083

FECHA
27-06-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1565

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de junio 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 once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Victoria Metcalf Belsky**, estadounidense, mayor de edad, soltera, portadora del Pasaporte No. 538036778, domiciliada y residente en esta ciudad de Puerto Plata, República Dominicana, debidamente representada por **Lic. Franklyn Herrera Hernández**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0058578-3, con estudio profesional abierto en la Calle Amapolas, No. 08, Urbanización Arboleda, ciudad de Puerto Plata, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R. 227408, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; relativo al expediente registral No. 2702417616.

VISTO: El expediente registral No. 2702415152, inscrito en fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:47:00 a. m., contentivo de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito entre Yves Gauthier (vendedor) y Victoria Metcalf Belsky (compradora), legalizadas las firmas por la Lic. María del Pilar Díaz-Alejo Reyes, notario público de los del número de Puerto Plata; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Puerto Plata, mediante oficio No. O.R. 222267, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral No. 2702417616, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:43:00 p. m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Puerto Plata, en contra del citado oficio No. O.R. 222267, 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. 1245/2024, de fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Reynaldo López Espaillat, Alguacil Ordinario del Juzgado de la Instrucción de Puerto Plata; mediante el cual la señora **Victoria Metcalf Belsky** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Yves Gauthier y Diane Gauthier**, en calidad de titular del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **218939099487**, con una extensión superficial de **3,280.76 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Luperón, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. **3000795113**”.

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 de rechazo No. O.R. 227408, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; relativo al expediente registral No. 2702417616; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **218939099487**, con una extensión superficial de **3,280.76 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Luperón, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. **3000795113**”.

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 veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte tomó conocimiento en fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral la señora: i) **Victoria Metcalf Belsky**, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Yves Gauthier**, 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 los señores **Yves Gauthier y Diane Gauthier**, en su calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 1245/2024, de fecha siete (07) del mes de junio 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de Puerto Plata, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R. 222267, fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Yves Gauthier**, presenta indicios de adulteración; **b)** que, la parte interesada interpuso Recurso de Reconsideración, el cual fue declarado inadmisibile por falta de notificación al titular registral del inmueble de referencia.

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, fue depositada una declaración jurada emitida por el señor **Yves Gauthier**, así como una Certificación emitida por la Junta Central Electoral; **ii)** que, de igual forma, se procedió a notificar al titular registral; **iii)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al citado Registro de Títulos el Transferencia por Venta, del inmueble en cuestión, a favor de la señora **Victoria Metcalf Belsky**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Puerto Plata, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. **037-0097503-4**, correspondiente al señor **Yves Gauthier**, aportada para el conocimiento de la actuación original, presentaba irregularidades manifiestas.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de identidad aportado, respondiendo dicha institución, mediante comunicación de fecha 14 de junio del año 2024, lo siguiente: “... *comunicamos que la copia de plástico de la cédula No. 037-0097503-4, a nombre de Yves Gauthier, 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, no ha sido depositada la copia de cédula de identidad y electoral del señor **Yves Gauthier** que se encuentre legítimamente conforme a los sistemas de la Junta Central Electoral.

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, ha quedado evidenciado que, bajo el expediente registral No. 2702415152, fue presentado un documento público con indicios de adulteración, conforme lo acredita la autoridad competente para tales fines (Junta Central Electoral); por lo que, ante dicha situación, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Puerto Plata, para proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, vistos los artículos 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 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; 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 la señora **Victoria Metcalf Belsky**, en contra del oficio No. O.R. 227408, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata, relativo al expediente registral No. 2702417616; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: **Retiene** las documentaciones depositadas ante esta Dirección Nacional, en el expediente conformado, con motivo al presente Recurso Jerárquico hasta tanto finalice el procedimiento que se debe llevar a cabo para proceder a comunicar a la autoridad correspondiente de la ilicitud del documento de identidad del propietario, en virtud de lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, a practicar la cancelación del 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