

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00106

FECHA
29-07-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1616

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de julio 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 trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Kelvin Enrique Lugo Marchena**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1189854-0 y **Sugei Altagracia Lugo Marchena**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1737438-9, domiciliados y residentes en la calle Pedro Livio Cedeño Núm. 119, del sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, Distrito Nacional; debidamente representados por el Dr. César Antonio Liriano Lara, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0143924-8, con estudio profesional abierto en la calle Francisco J. Peynado Núm. 50, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfono (829)-958-5588, correo electrónico: cal_lar@hotmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000109557, de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024210933.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024210933, inscrito el día veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:02:10 p.m., contentivo de solicitud de auxilio judicial, mediante Auto Núm. 249-04-2023-TAUT-00003, de fecha 17 de enero del 2023, emitido por el Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, corregido por el Auto Núm. 249-04-2023-TAUT-0085 de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por el Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, (auto de corrección por omisión), relativo a los inmuebles identificados como: “1- *Porción de terreno con una extensión superficial de 364.36 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, identificado con el Núm.0100252370, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional*, propiedad del señor **Ramón Cruz Campusano**, 2- *Porción de terreno con una extensión superficial de 273.78 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional*, propiedad

de la señora **Mercedes Cruz Campusano**, 3- *Porción de terreno con una extensión superficial de 504.36 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional*”, derecho de propiedad correspondiente a los señores **Margarita Cruz, Vicente Cruz, Eliseo Emilio Cruz, Jesusita Cruz, María Isabel Cruz, Feliciano Cruz, Jorge Armando Cruz, Carmen Cruz, Agustina Cruz, Rosa Cruz y Pedro Cruz**; actuación calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio marcado con el núm. ORH-00000109557, de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “1- *Porción de terreno con una extensión superficial de 364.36 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, identificado con el Núm.0100252370, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional*, propiedad del señor **Ramón Cruz Campusano**, 2- *Porción de terreno con una extensión superficial de 273.78 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional*, propiedad de la señora **Mercedes Cruz Campusano**, 3- *Porción de terreno con una extensión superficial de 504.36 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio y provincia del 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-00000109557, de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024210933, contentivo de solicitud de auxilio judicial, mediante Auto Núm. 249-04-2023-TAUT-00003, de fecha 17 de enero del 2023, emitido por el Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, corregido por el Auto Núm. 249-04-2023-TAUT-0085 de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por el Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, (auto de corrección por omisión), en relación a los inmuebles identificados como: “1- *Porción de terreno con una extensión superficial de 364.36 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, identificado con el Núm.0100252370, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional*, propiedad del señor **Ramón Cruz Campusano**, 2- *Porción de terreno con una extensión superficial de 273.78 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional*, propiedad de la señora **Mercedes Cruz Campusano**, 3- *Porción de terreno con una extensión superficial de 504.36 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles a partir de la publicidad establecidos en

la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹, 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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante el expediente registral núm. 0322024210933, fue solicitado un Auxilio Judicial, a los fines de que el Registro de Título del Distrito Nacional determine el tipo de operación que intervino para emitir los siguientes documentos: a) duplicado de la constancia anotada emitida en fecha 18 de octubre del 2013, que ampara el derecho de propiedad del inmueble identificado como: “*parcela Núm. 194, del distrito catastral Núm. 04, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con el número 0100252370*”, b) la certificación del estado jurídico del inmueble, expedida en fecha 03 de julio del año 2012, por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: “*la porción de terreno con una superficie de 364.36, metros cuadrados, dentro de la parcela Núm. 194, del distrito catastral Núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional;*”, c) la certificación de estado jurídico del inmueble de fecha 7 de agosto del año 2012, a nombre de la señora **Mercedes Cruz Campusano**, con relación a “*la porción de terreno con una superficie de 273.78 metros cuadrados, dentro de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm.04, ubicada en el Distrito Nacional*”, d) Las once (11) certificaciones de estado jurídico de inmuebles, que establecen que los señores: **Margarita Cruz, Vicente Cruz, Eliseo Emilio Cruz, Jesucita Cruz, María Isabel Cruz, Feliciano Cruz, Jorge Armando Cruz, Carmen Cruz, Agustina Cruz, Rosa Cruz y Pedro Cruz**, son propietarios, todos y cada uno de ellos, de 36.71 metros cuadrados; los cuales han sido utilizado por los señores: **Ramón Cruz Campusano, Margarita Cruz, Vicente Cruz, Eliseo Emilio Cruz, Jesucita Cruz, María Isabel Cruz, Feliciano Cruz, Jorge Armando Cruz, Carmen Cruz, Agustina Cruz, Rosa Cruz y Pedro Cruz**, con la finalidad de distraer los inmuebles ubicados dentro del ámbito de la “*parcela Núm. 194, del distrito catastral Núm. 04, ubicada en el Distrito Nacional*”, valorados por la suma de RD\$8,000,000.00 del patrimonio de los señores **Kelvin Enrique Lugo Marchena y Sugei Altagracia Lugo Marchena**; **ii)** que, mediante acto de notificación núm. 257/2024, se notificaron los autos Núm. 249-04-2023-TAUT-00003, de fecha 14 de enero del año 2023, y el auto Núm. 249-04-2023-TAUT-0085, de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), mediante los cuales se declara bueno y valido el auxilio judicial, en ocasión de la acusación de constitución en actor civil incoada por los señores **Kelvin Enrique Lugo Marchena y Sugei Altagracia Lugo Marchena** en contra de los señores **Ramón Cruz Campusano, Margarita Cruz, Vicente Cruz, Eliseo Emilio Cruz, Jesucita Cruz, María Isabel Cruz, Feliciano Cruz, Jorge Armando Cruz, Carmen Cruz, Agustina Cruz, Rosa Cruz y Pedro Cruz**, por presunta violación a los artículos 147, 150 y 151 del Código Penal Dominicano, **iii)** que, bajo el expediente registral antes mencionado fue emitido el oficio de rechazado marcado con el núm. ORH-00000109557, de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024); **iv)** que, el rechazo de la solicitud de Auxilio Judicial previamente ordenado por el Tribunal, argumentan que el acto Núm. 257/2024, de fecha 24 de abril del 2024, no se constituye como un documento registrable, en virtud de que el mismo se trata únicamente de una notificación al Registro de Títulos, por lo que el mismo no cumple con los requisitos del artículo 34 de la ejecución de la misma; **v)** que, los argumentos considerados por el Registrador de Títulos son errados, en virtud de que no se trata de registrar un documento, sino más bien de darle cumplimiento a una medida preparatoria ordenada por el Tribunal, que requiere del auxilio del Registrador de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de establecer los mecanismos utilizados para cometer el crimen de falsedad; y que en cuanto al acto de alguacil Núm. 257/2024, este corresponde a las diligencias de lugar realizadas por las partes a los fines de notificación de la decisión del Tribunal; **vi)** que, el presente recurso

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*).

se interpone a fin de que sea informado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio o certificación a los fines de que indique el tipo de operación que intervino para emitir los documentos descritos anteriormente.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, indicando lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente, toda vez que el acto de alguacil Núm. 257/2024, de fecha 24/04/2024, no se constituye como un documento registrable, en virtud de que el mismo se trata únicamente de una notificación al Registro de Títulos, por lo que el mismo, no cumple con los requisitos indicados en el artículo 34 del Reglamento General de Registro de Títulos”*(sic).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, del estudio del oficio núm. ORH-00000109557, diecisiete (17) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm.0322024210933, se verifica que solo se señaló en cuanto al acto de alguacil Núm. 257/2024, de fecha 24/04/2024, considerando que no es un documento registrable.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de las consideraciones de hecho y de derecho indicadas por la parte recurrente en la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha determinado lo siguiente:

i) Que, la parte interesada aporta en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el acto de alguacil Núm. 257/2024 por el cual a requerimiento del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional se notifica a este registro de títulos el Auto Núm. 249-04-2023-TAUT-00003, de fecha 17 de enero del 2023, emitido por el referido tribunal.

ii) Que, el acto de alguacil Núm. 257/2024, contiene una relación detallada de las diligencias a realizar, las cuales fueron ordenadas por el Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. De igual manera, figura depositado el citado auto con su correspondiente enmienda.

iii) Que, lo solicitado al Registro de Títulos del Distrito Nacional en las referidas decisiones judiciales consiste en que se les informe sobre el tipo de operación por medio de la cual se emitieron los siguiente documentos: a) duplicado de la constancia anotada emitida en fecha 18 de octubre del 2013, que ampara el derecho de propiedad del inmueble identificado como: *“parcela Núm. 194, del distrito catastral Núm. 04, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con el número 0100252370”*, b) la certificación del estado jurídico del inmueble, expedida en fecha 03 de julio del año 2012, por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: *“la porción de terreno con una superficie de 364.36, metros cuadrados, dentro de la parcela Núm. 194, del distrito catastral Núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional, c) la certificación de estado jurídico del inmueble de fecha 7 de agosto del año 2012, a nombre de la señora Mercedes Cruz Campusano, con relación a “la porción de terreno con una superficie de 273.78 metros cuadrados, dentro de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm.04, ubicada en el Distrito Nacional”*, d) Las once (11) certificaciones de estado jurídico de inmuebles, que establecen que los señores: Margarita Cruz, Vicente Cruz, Eliseo Emilio Cruz, Jesucita Cruz, Maria Isabel Cruz, Feliciano Cruz, Jorge Armando Cruz, Carmen Cruz, Agustina Cruz, Rosa Cruz y Pedro Cruz, son propietarios, todos y cada uno de ellos, de 36.71 metros cuadrados; los cuales han sido utilizado por los señores: **Ramón Cruz Campusano, Margarita Cruz, Vicente Cruz, Eliseo Emilio Cruz, Jesucita Cruz, María Isabel Cruz, Feliciano Cruz, Jorge Armando Cruz, Carmen Cruz, Agustina Cruz, Rosa Cruz y Pedro Cruz**, con

la finalidad de distraer los inmuebles ubicados dentro del ámbito de la “parcela Núm. 194, del distrito catastral Núm. 04, ubicada en el Distrito Nacional”.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, es pertinente señalar la definición de publicidad registral: “La información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo el que tenga interés legítimo justificado en conocer el estado jurídico de un inmueble, tomando en cuenta las limitaciones que pueden provenir de las leyes y normas relativas a la protección de los datos personales²”.

CONSIDERANDO: Que, por igual, es acertado indicar la definición de uno de los modos de publicidad registral conforme al artículo 148, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), a saber: “Los Registro de Títulos, a solicitud escrita y motivada de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, tribunales, Ministerio Público o cualquier organismo de investigación, pueden emitir informes escritos sobre el historial, la titularidad y el estado jurídico de los inmuebles registrados”.

CONSIDERANDO: Que, de la lectura combinada de los artículos mencionados, esta Dirección Nacional puede colegir que, los Registros de Títulos, están obligados a emitir informes a solicitud del Tribunal, sobre lo que consta en los sistemas de investigación y asientos registrales.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es oportuno mencionar que la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 6, contempla el **Principio de Eficacia**, el cual establece 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” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a que emita un oficio motivado indicando de forma detallada, según lo que conste en los asientos registrales de las porciones de parcelas establecidas en la rogación, que operación intervino para emitir los documentos descritos en la presente acción recursiva, en relación a los inmuebles identificados como: “1- Porción de terreno con una extensión superficial de **364.36 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, identificado con el Núm.0100252370, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional, 2- Porción de terreno con una extensión superficial de **273.78 metros cuadrados** dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional, 3- Porción de terreno con una extensión superficial de **504.36 metros cuadrados** dentro del ámbito de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional”.

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 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, 148, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

² 143 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 Dr. **Cesar Antonio Liriano Lara**; 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 presente recurso jerárquico interpuesto por el Dr. **Cesar Antonio Liriano Lara**, en contra del oficio núm. ORH-00000109557, de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024210933 y, en consecuencia, ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente:

- A) Que emita un oficio informativo con la finalidad de informar de forma detallada lo ordenado en el Auto Núm. 249-04-2023-TAUT-00003, de fecha 17 de enero del 2023, emitido por el Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, corregido por el Auto Núm. 249-04-2023-TAUT-0085, respecto de establecer el tipo de operación que generó la emisión del Duplicado de la constancia anotada emitida en fecha 18 de octubre del 2013, que ampara el derecho de propiedad del inmueble identificado como: *“parcela Núm. 194, del distrito catastral Núm. 04, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con el número 0100252370; debiendo indicarle el asiento registral que lo justifica, naturaleza del trámite y la documentación que lo comprende según consta en los libros del Registro de Títulos.*
- B) Que mediante oficio informativo le comunique al tribunal lo requerido sobre el tipo de operación que generó los productos identificados más adelante; aclarando que, de estar el Registro de Títulos imposibilitado en dar esta información, le informe al tribunal la imposibilidad de certificar lo solicitado:
 - a) La certificación del estado jurídico del inmueble, expedida en fecha 03 de julio del año 2012, por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: *“la porción de terreno con una superficie de 364.36, metros cuadrados, dentro de la parcela Núm. 194, del distrito catastral Núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional”.*
 - b) La certificación de estado jurídico del inmueble de fecha 7 de agosto del año 2012, a nombre de la señora Mercedes Cruz Campusano, con relación a *“la porción de terreno con una superficie de 273.78 metros cuadrados, dentro de la parcela Núm. 194, del Distrito Catastral Núm.04, ubicada en el Distrito Nacional”.*
 - c) Las once (11) certificaciones de estado jurídico de inmuebles, que establecen que los señores: Margarita Cruz, Vicente Cruz, Eliseo Emilio Cruz, Jesucita Cruz, Maria Isabel Cruz, Feliciano Cruz, Jorge Armando Cruz, Carmen Cruz, Agustina Cruz, Rosa Cruz y Pedro Cruz, son propietarios, todos y cada uno de ellos, de 36.71 metros cuadrados; dentro del ámbito de la *“parcela Núm. 194, del distrito catastral Núm. 04, ubicada en el Distrito Nacional”.*

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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/gmgj