

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00137

FECHA
10-09-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1934

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 seis (06) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Margitt Elizabeth Cabrera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2518608-5, domiciliada y residente en los Estado Unidos de América, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Antonio M. Jiménez G.**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 055-0001079-7, con estudio profesional abierto en la calle prolongación Hermanas Mirabal, municipio de Salcedo, provincia Hermanas Mirabal.

En contra del oficio núm. O.R.232891, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Salcedo, relativo al expediente registral núm. 5192404224.

VISTO: El expediente registral Núm. 5192302193, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:30:29 a.m., contentivo de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 22 del mes de marzo del año 2023, suscrito entre los señores **Luis Francisco Arnaud** y **Buenaventura Paulino Sánchez** representados por la señora Nieves Altagracia Paulino, en calidad de vendedores, y la señora **Margitt Elizabeth Cabrera**, en calidad compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Antonio María Jiménez González, notario público de los del número del municipio de Salcedo, con matrícula Núm. 5922, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 315412380128, con una extensión superficial de 1,141.63 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Salcedo, provincia de Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula Núm. 3000566420”*; actuación

registraral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Salcedo, mediante oficio Núm. O.R. 228956, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registraral Núm. 5192404224, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:08:43 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos de Salcedo, en contra del citado oficio Núm. O.R. 228956, a fin de que dicha oficina registraral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 476/2024, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Juan Antonio Martínez Canela, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Luis Francisco Arnaud** y **Buenaventura Paulino Sánchez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 315412380128, con una extensión superficial de 1,141.63 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Salcedo, provincia de Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula Núm. 3000566420”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio Núm. O.R.232891, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Salcedo, relativo al expediente registraral núm. 5192404224; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 22 del mes de marzo del año 2023, suscrito entre los señores **Luis Francisco Arnaud** y **Buenaventura Paulino Sánchez** representados por la señora Nieves Altagracia Paulino, en calidad de vendedores, y la señora **Margitt Elizabeth Cabrera**, en calidad compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Antonio María Jiménez González, notario público de los del número del municipio de Salcedo, con matrícula Núm. 5922, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 315412380128, con una extensión superficial de 1,141.63 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Salcedo, provincia de Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula Núm. 3000566420”*, propiedad de los señores **Luis Francisco Arnaud** y **Buenaventura Paulino Sánchez**.

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 veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha seis (06) del mes de agosto del año dos

mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) los señores **Luis Francisco Arnaud** y **Buenaventura del Carmen Paulino Sánchez de Arnaud**, en calidad de titulares registrales y vendedores; ii) la señora **Margitt Elizabeth Cabrera**, en calidad de compradora y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Luis Francisco Arnaud** y **Buenaventura del Carmen Paulino Sánchez de Arnaud**, en calidad de titulares registrales de inmueble de referencia, mediante el acto de alguacil Núm. 476/2024, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Juan Antonio Martínez Canela, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, depositado ante esta dirección nacional en fecha nueve (09) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte 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 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 interpuesta 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, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Salcedo, procuraba la inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito, a favor de la señora **Margitt Elizabeth Cabrera**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Salcedo, a través del oficio Núm. O.R. 228956, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio Núm. O.R.232891, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024) y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

¹ Artículos 43 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, el Registro de Títulos de Salcedo procedió a rechazar el expediente registral original, en virtud de irregularidades manifiestas en las copias de cédulas de identidad y electoral pertenecientes a los señores **Luis Francisco Arnaud y Buenaventura Paulino Sánchez**; **ii)** que, la persona que representó a los referidos señores por error hizo entrega de las copias de cédulas de identidad y electoral que, ciertamente, no correspondían a los documentos de identidad reales; **iii)** que, en ese sentido, fueron aportadas las copias correctas de las cédulas de identidad y electoral pertenecientes a los señores **Luis Francisco Arnaud y Buenaventura Paulino Sánchez**; **iv)** que, en virtud de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Salcedo a ejecutar la transferencia por venta, a favor de la señora **Margitt Elizabeth Cabrera**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Salcedo procedió a rechazar la rogación original en atención a que: “(...) *la copia de la cédula de identidad y electoral de los señores BUENAVENTURA DEL CARMEN PAULINO SÁNCHEZ DE ARNAUD y LUIS FRANCISCO ARNAUD, presentan indicios adulteración, ya que sus datos difieren de los contenidos en la Junta Central Electoral(...)*”, además procede a remitir el referido expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de lugar.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que compone la presente acción recursiva, es importante resaltar que, el Registro de Títulos de Salcedo en el ejercicio de su calificación otorgada por la normativa vigente, procedió a solicitar Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral la validación de las copias de cédulas de identidad y electoral pertenecientes a los señores **Buenaventura del Carmen Paulino Sánchez de Arnaud y Luis Francisco Arnaud**, respondiendo dicha institución a través de correo electrónico de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), cuya respuesta citamos textualmente: “*informamos que las copias de plásticos de las cédulas Nos. 055-0031204-5 y 055-0029299-9, a nombre de los señores BUENAVENTURA DEL CARMEN PAULINO SANCHEZ DE ARNAUD y LUIS FRANCISCO ARNAUD, 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*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, 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 al 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, en ocasión del presente recurso jerárquico, la parte interesada aportó nuevas copias de las cédula de identidad y electoral núm. 055-0029299-9 y 0550031204-5, correspondientes a los señores **Buenaventura del Carmen Paulino Sánchez de Arnaud y Luis Francisco Arnaud** respectivamente, por lo que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procedió nueva vez a solicitar ante la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de dichas copias, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), lo siguiente: “ (...) *informamos que las informaciones contenidas en las copias de las cédulas Nos. 055-0031204-5 y 055-0029299-9, a nombre de **Buenaventura del Carmen Paulino Sánchez de Arnaud y Luis Francisco Arnaud**, respectivamente, (recibida en su correo electrónico) se corresponden con lo contenido en nuestra base de datos*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos considera necesario aclarar que, aunque para la valoración de la presente acción recursiva fueron aportadas nuevas copias de las cédulas de identidad y electoral de los señores antes mencionados, el registrador de títulos rechazó y remitió a la Dirección Nacional de Registro de Títulos el expediente en cuestión debido a que las referidas cédulas de identidad y electoral presentaban irregularidades manifiestas, por ser acreditada por la autoridad competente la adulteración de estos documentos públicos (*Junta Central Electoral*). En efecto, del análisis armonizado y combinado de los atendidos esbozados precedentemente, se deduce que dicho acto administrativo se fundamentó según la norma vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, ante la situación expuesta, es oportuno establecer que, sobre la presentación y utilización de documentos irregulares para generar la inscripción de una actuación registral, no es posible acoger este recurso jerárquico, por los efectos jurídicos que generaría su aceptación, relativos a constituir el derecho real requerido y mantener la prioridad en el libro diario del Registro de Títulos del expediente recurrido con irregularidades evidenciadas.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el principio de debido proceso, contemplado en el artículo 3, numeral 22 de la Ley 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 11 de septiembre del 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, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar este recurso jerárquico, ya que en el expediente objeto de la presente acción, se presentó ante el Registro de Títulos un documento público con irregularidades manifiestas, con rasgos evidentes de adulteración, en contraposición al debido proceso administrativo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa del Registro de Títulos de Salcedo, como se indicará en la parte dispositiva de la 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 Salcedo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 17 literal “l”, 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 presente recurso jerárquico, interpuesto por la señora **Margitt Elizabeth Cabrera**, en contra del oficio O.R.232891, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Salcedo, relativo al expediente registral núm. 5192404224, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Salcedo, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Salcedo 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/jaql