

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00163

FECHA
15-11-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2403

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de noviembre 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 diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Juan Fabio Báez** y **Altagracia Pérez Sierra**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núms. 001-1295162-9 y 001-1364615-2, domiciliados y residentes en la calle Juan Goico Alix, Núm. 6, Ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, representada por su abogado constituido, Lic. Alberto Valenzuela de los Santos, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 015-0000293-4, con estudio profesional abierto en el local Núm. 5-B, casa Núm. 05, calle Interior A, esquina calle Interior C, Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo, La Feria, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: (809)-299-0513. Correos electrónicos: avsconsultoreslegales@gamil.com/albertoabogado1990@gmail.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000117648, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024446252.

VISTO: El expediente registral No. 0322024446252, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2024), a las 08:07:34 a. m., contentivo de solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de los documentos: a) oficio de aprobación Núm. 6632021003784, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo de año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; b) acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y siete (1987), suscrito por Estado Dominicano, en calidad de vendedor y Juan

Fabio Báez, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Salvador García Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional; en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 26,344.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 148, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100335743*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No.1325/2024, de fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial José Luis Sánchez, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual los señores **Juan Fabio Báez** y **Altagracia Pérez Sierra**, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a la **Dirección General de Bienes Nacionales**, en calidad de representante del **Estado Dominicano**, titular registral del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 26,344.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 148, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100335743*”.

VISTOS: 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 lapoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio Núm. ORH-00000117648, de veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024446252; concerniente a la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 26,344.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 148, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100335743*”.

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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

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) el **Estado Dominicano**, en calidad de titular registral y vendedor; ii) los señores **Juan Fabio Báez** y **Altagracia Pérez Sierra**, en calidad de compradores y recurrentes en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la **Dirección General de Bienes Nacionales**, en calidad de representante del **Estado Dominicano**, titular registral y vendedor, mediante el acto de alguacil Núm. 1325/2024, de fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial José Luis Sánchez, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha atorce (14) de octubre 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, 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 que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en virtud de contrato de venta el Estado Dominicano, le vende al señor Juan Fabio Báez, una porción de terreno de 4,900.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 148, del Distrito Catastral Núm. 02; **ii)** que, al momento de la suscripción del contrato, en fecha 02 de octubre del año 1987, el señor Juan Fabio Báez, estaba casado con la señora Altagracia Pérez Sierra, conforme acta de matrimonio que certifica que el mismo fue celebrado en fecha 26 de diciembre del año 1986; **iii)** que, los señores Juan Fabio Báez y Altagracia Pérez Sierra, disolvieron su matrimonio en fecha 19 de febrero del año 1992; **iv)** que, mediante el acto de renuncia y cesión de bien inmueble de la comunidad matrimonial de fecha 20 de agosto del año 2021, se produjo una partición amigable, mediante el cual, la señora Altagracia Pérez Sierra cede la propiedad total absoluta de la porción de terreno referida a favor del señor Juan Fabio Báez; **v)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, emitió un oficio de rechazo en virtud de que la parte interesada no depositó los documentos que acrediten que se haya llevado a cabo la partición judicial del inmueble; **vi)** que, en fecha 26 de agosto del año 2024, el señor Juan Fabio Báez, solicitó reconsiderar la actuación para que sea emitido el certificado de título a favor del mismo, casado con la señora Altagracia Pérez Sierra; **vii)** que, en virtud de las motivaciones expuestas, se acoja el presente recurso jerárquico, que se revoque el oficio Núm. ORH-00000117648, de fecha 26 del mes de

septiembre del año 2024 y se ordene el Registro de Títulos del Distrito Nacional, ejecutar la transferencia rogada a favor de los señores Juan Fabio Báez y Altagracia Pérez Sierra.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a rechazar la rogación original en atención a “(...) *que la parte interesada no depositó los documentos que acrediten que se haya llevado a cabo la partición judicial del inmueble identificado como una porción en la parcela 148 D.C. 02 del Distrito Nacional, adquirido por el Sr. Juan Fabio Báez al Estado Dominicano, y quien para el momento de la compra se encontraba casado con la Sra. Altagracia Pérez Sierra (...)*”.

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:

- a) Que, en fecha 01 de agosto del año 2024, a las 3:55:58 p.m., fue inscrito el expediente registral Núm. 0322024400971, mediante el cual la parte interesada solicitaba la ejecución del presente deslinde y transferencia, el cual fue rechazado en virtud del oficio Núm. ORH-00000115167, de fecha 13 de agosto del año 2024, dada la imposibilidad de la parte interesada de depositar la sentencia que conozca de la partición de los señores **Juan Fabio Báez y Altagracia Pérez Sierra**.
- b) Que, en fecha 26 de agosto del año 2024, fue depositada una solicitud de reconsideración al precitado oficio de rechazo, el cual no fue vinculado al expediente a reconsiderar, lo que implicó que se diera apertura a un nuevo expediente registral, Núm. 0322024446252, y objeto del presente recurso jerárquico, en el cual tampoco fue anexada la instancia de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, tras el análisis de los documentos que componen el expediente, se ha constatado que, mediante acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y siete (1987), el **Estado Dominicano**, le vende al señor **Juan Fabio Báez**, una porción de terreno con una extensión superficial de **4,900.50** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela **148**, del Distrito Catastral Núm. **02**, ubicado en el Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, se puede verificar que, al momento de la suscripción del contrato de venta, el señor **Juan Fabio Báez**, se encontraba casado, tal como se establece en dicho acto, además de que consta depositada en el expediente el acta de matrimonio Núm. 002748, libro Núm. 00782, folio Núm. 0142, que certifica la unión matrimonial del comprador con la señora **Altagracia Pérez Sierra** en fecha 26 de diciembre del año 1986.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, como parte del legajo de documentos, se encuentra anexada el acta de divorcio de fecha Núm. 001433, libro Núm. 00729-B, folio Núm. 0080, que acredita la disolución del matrimonio de los señores **Juan Fabio Báez y Altagracia Pérez Sierra**, en fecha 19 de febrero del año 1992, conjuntamente con el depósito de un acto de renuncia y cesión de bien inmueble de la comunidad matrimonial de fecha 20 de agosto del año 2021, suscrito por los precitados señores, mediante el cual la

señora **Altagracia Pérez Sierra**, cede sus derechos sobre la porción de terreno con una extensión superficial de **4,900.50** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela **148**, del Distrito Catastral Núm. **02**, a favor del señor **Juan Fabio Báez**, para que en consecuencia, el último sea registrado como único propietario del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, cabe destacar que, si bien constaban los documentos con los que se buscaba justificar la solicitud de establecer al señor **Juan Fabio Báez** como el único titular registral, es imprescindible señalar la existencia de la solicitud de reconsideración, conforme instancia de fecha 24 de agosto del año 2024, la cual fue depositada para el conocimiento del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, es relevante establecer que, en la referida instancia, se solicita que el asiento registral a emitirse como resultado de la calificación positiva del deslinde y transferencia sea establecido en favor del señor **Juan Fabio Báez**, casado con la señora **Altagracia Pérez Sierra**, además de que se constató que dicha instancia posee un sello recibido por el Centro de Atención al Usuario (CENAU), en fecha 26 de agosto del año 2024, sin embargo, no fue anexada al expediente al momento de su inscripción en el Registro de Títulos, ocasionando que el órgano registral calificara la rogación como un expediente nuevo, con los mismos documentos que se encontraban depositados en el anterior, sin conocimiento de la solicitud específica del interesado para la valoración del caso.

CONSIDERANDO: Que, tras analizar las causas que originaron el rechazo del expediente de referencia, y realizar las investigaciones de lugar en los sistemas de gestión de los Registros de Títulos, se puede comprobar que, conforme la rogación de la parte interesada se pretende que el derecho de propiedad, resultado de las actuaciones precitadas, sea asentado en favor de ambos señores **Juan Fabio Báez** y **Altagracia Pérez Sierra**. En ese tenor, es posible dar cumplimiento al principio de especialidad, al establecer correctamente en el asiento registral a los sujetos de derecho, que conforme documentos depositados, tales como el acto de venta y acta de matrimonio, son los titulares del inmueble objeto de transferencia.

CONSIDERANDO: Que, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es posible comprobar que la documentación base y complementaria, que sustenta al expediente, cumple con los requisitos de forma y fondo establecidos en los artículos 35 y 36 del Reglamento General de Registro de Títulos y 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, es necesario precisar que, debido a que el expediente contentivo de la presente actuación registral fue recibido Inter órgano desde la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central al Registro de Títulos del Distrito Nacional, no fue posible el desglose de las piezas

relativas al proceso de partición de la comunidad de bienes, las cuales deben ser retiradas para hacerlas valer ante el órgano correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 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 vistos los artículos 74, 75, 76, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 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, interpuesto por los señores **Juan Fabio Báez** y **Altagracia Pérez Sierra**, en contra del oficio Núm. ORH-00000117648, de fecha veintiséis (26) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024446252; 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, realizar las siguientes actuaciones respecto al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **26,344.38 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela **148**, del Distrito Catastral Núm. **02**, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100335743**”* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de **Estado Dominicano**;

- ii. Rebajar una superficie de **4,900.50** 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;
- iii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Juan Fabio Báez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1295162-9 y **Altagracia Pérez Sierra**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casados entre sí, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1364615-2. El derecho tiene su origen en **Venta**, en virtud de acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y siete (1987), legalizado por el Dr. Salvador García, notario público del Distrito Nacional.
- iv. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el registro complementario de los referidos inmuebles, con relación a las actuaciones antes descritas.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SEXTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, autorizar el desglose de los siguientes documentos:

- i. Acto de renuncia y cesión de bien inmueble de la comunidad matrimonial, de fecha 20 de agosto del año 2021, suscrito por los señores **Altagracia Pérez Sierra** y **Juan Fabio Báez**, legalizado por el Lic. Alberto Valenzuela de los Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3123.
- ii. Sentencia Núm. 531-2024-SADM-00210, de fecha 19 de julio del año 2024, emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.

SÉPTIMO: 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/pts