



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00006

FECHA
14-01-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2711

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), 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 veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Modesta Antonia Romero Burgos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1445381-4, domiciliada y residente en la calle F, Parque Cibernético, Núm. 36, Los Únicos, La Caleta, Municipio de Boca Chica, Provincia Santo Domingo, debidamente representada por **Lcda. Manuel Cuello Gil**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1769921-5, con estudio profesional abierto en la Calle Yaroa, Núm. 15, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. OR-00000121404, de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082024558494.

VISTO: El expediente registral No. 9082024558494, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:25:43 a. m., contentivo de Refundición, Subdivisión y Transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: a) oficio de aprobación Núm. 6332023044666, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; y, b) actos bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), suscrito entre los señores **Edwin José Touron Aldebunde** (vendedor) y **Modesta Antonia Romero Burgos** (compradora), legalizadas las firmas por la Dr. Rubén Arístides Bello Fernández, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 1308; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. OR-00000121404, de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El acto de alguacil No. 139/2024, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Ramón Gilberto Félix López, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la señora **Modesta Antonia Romero Burgos**, en calidad de compradora y parte recurrente, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Edwin José Touron Aldebunde**, en calidad de vendedor y titular del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-5, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 996.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** **2) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-6, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 997.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** **3) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-7, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 997.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** **4) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-8, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 997.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** **5) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-9, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 997.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** y, **6) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-10, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 998.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”.**

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. OR-00000121404, de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082024558494; concerniente a la solicitud de Refundición, Subdivisión y Transferencia por venta, con relación a los inmuebles identificados como: **1) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-5, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 996.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** **2) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-6, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 997.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** **3) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-7, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 997.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** **4) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-8, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 997.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** **5) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-9, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 997.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** y, **6) “Parcela No. 486-B-1-C-1-C-2-B-10, del Distrito Catastral Núm. 32, con una extensión superficial de 998.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo”;** propiedad del señor **Edwin José Touron Aldebunde**.

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, en ese sentido, es preciso indicar que, “*los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a*

las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión”, acorde a lo dispuesto por el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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 once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de noviembre 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 materia ¹.

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) **Modesta Antonia Romero Burgos**, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Edwin José Touron Aldebunde**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Edwin José Touron Aldebunde**, en su calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 139/2024, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre 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, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la Refundición, Subdivisión y Transferencia por venta, con relación a los inmuebles de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. OR-00000121404, fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Edwin José Touron Aldebunde**, presenta irregularidades manifiestas; **b)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

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, conforme Certificación Núm. 00011776 de la cédula Núm.001-0012799-2, de fecha 25 del mes de noviembre del año 2024, emitida por la Junta Central Electoral, no se verifica discrepancia en la cédula de identidad y electoral del señor **Edwin José Touron Aldebunde**; **ii)** que, se procedió a notificar al titular registral el presente recurso jerárquico; **iii)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al citado Registro de Títulos de Santo Domingo la Refundición, Subdivisión y Transferencia por venta de los inmuebles en cuestión, a favor de la señora **Modesta Antonia Romero Burgos**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, el Registro de Títulos de Santo Domingo 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 28 de octubre del año 2024, lo siguiente: “... *comunicamos que la copia de plástico de la cédula No. 001-0012799-2, a nombre de Edwin José Touron Aldebunde, recibida en su correo, está adulterada, toda vez que las medidas de seguridad y algunas informaciones que se visualizan, difieren con lo contenido en nuestra base de datos*”.

CONSIDERANDO: Que, como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Santo Domingo, 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. **001-0012799-2**, correspondiente al señor **Edwin José Touron Aldebunde**, aportada para el conocimiento de la actuación original, presentaba irregularidades manifiestas.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, la parte recurrente aportó una nueva copia de la cédula de identidad y electoral del señor antes mencionado.

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 18 de diciembre del año 2024, lo siguiente: “... *comunicamos que la copia de plástico de la cédula No. 001-0012799-2, a nombre de Edwin José Touron Aldebunde, 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, en ese mismo tenor, en ocasión del presente recurso jerárquico, la parte recurrente depositó una Certificación de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Junta Central Electoral, en la cual se establece que la cédula de identidad y electoral Núm. **001-0012799-2** pertenece al señor **Edwin José Touron Aldebunde**, en embargo, el motivo de la presente acción versa sobre la legalidad de la copia de dicho documento de identidad aportado en el expediente registral que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, no ha sido depositada la copia de cédula de identidad y electoral del señor **Edwin José Touron Aldebunde**, que se encuentre legítimamente conforme a los sistemas de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, ante la situación expuesta, es oportuno establecer que, la presentación y utilización de documentos irregulares para generar la inscripción de una actuación registral, impide 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 Santo Domingo, 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 Santo Domingo a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, vistos los artículos 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 **Modesta Antonia Romero Burgos**, en contra del oficio No. OR-00000121404, de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024558494; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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/saub