



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00040**

FECHA  
**24-02-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0147**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de febrero 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 treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0005071-4; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lcdo. Nelson González de la Paz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 010-0008497-8 y a la **Lcda. Mayra Altagracia Pujols**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0017158-5, domiciliados y residentes en esta ciudad de Azua de Compostela, con estudio profesional abierto en la casa 103, de la calle 27 de febrero, del Centro de esta ciudad de Azua, ad-hoc en el edificio ST-7, ubicado en la calle Olof Palme número 21, esquina calle 3, del sector Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: 809-877-8615 y 829-798-1990.

En contra del oficio nm. O.R.248054, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2572409396.

VISTO: El expediente registral núm. 2572408438, inscrito en fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:00:00 p.m., contentivo de la solicitud de inscripción de Restitución de Derechos, el cual origina al asiento registral núm. **338390913**. DERECHO DE PROPIEDAD, a favor de ELBA ANTONIA MOQUETE JIMENEZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad Núm. 17415-10, soltera. El derecho fue adquirido a Francisca Antonia Jiménez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 9228-10. El derecho tiene su origen RESTITUCIÓN DE DERECHOS, en virtud de Sentencia No. 76, de fecha 18 de enero del año 2008, emitida por la CÁMARA

CIVIL, COMERCIAL Y DE TRABAJO DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE AZUA. Asentado el 26 noviembre 2024.

VISTO: El expediente registral núm. 2572409396, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:39:00 a.m., contenido de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado asiento registral, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 56/2025, de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Dehinol Nicolas Ramírez R., alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua; mediante el cual se le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Elba Antonia Moquete Jiménez**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 8, Manzana 70, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 218.39 metros cuadrados, ubicado en Azua; identificado con la matrícula Núm. 3001292821”*.

VISTO: 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.248054, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2572409396; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de inscripción de Restitución de Derechos, en virtud de la Sentencia No. 76, de fecha 18 de enero del año 2008, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua. Asentado el 26 noviembre 2024, con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 8, Manzana 70, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 218.39 metros cuadrados; identificado con la matrícula Núm. 3001292821, ubicada en Azua”*, propiedad de **Elba Antonia Moquete Jiménez**.

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 veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Mayra Altagracia Pujols Pujols, cédula de identidad Núm. 010-0017158-5, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso esta acción recursiva en fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es

decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la señora **Elba Antonia Moquete Jiménez**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad; ii) **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, en calidad de recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado a la señora **Elba Antonia Moquete Jiménez**, en calidad de (titular registral), a través del citado acto de alguacil núm. 56/2025 de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025).

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, el Registro de Títulos de Baní calificó de forma positiva el expediente registral núm. 2572408438 contentivo de Restitución de Derechos, resultando el asiento registral **Núm. 338390913**. Derecho de Propiedad, a favor de Elba Antonia Moquete Jiménez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula núm. 17415-10. El derecho fue adquirido a Francisca Antonia Jiménez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 9228-10. El derecho tiene su origen Venta, según consta en el documento de fecha 20 de mayo del 1979, Acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Elso Rafael Mojica Pérez, notario público de Azua. Restitución De Derechos, en virtud de Sentencia Núm. 76, de fecha 18 de enero del año 2008, emitida por la, Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua. Asentado el 26 noviembre 2024; **b)** Que, la parte recurrente no estando de acuerdo con la calificación positiva antes descrita, interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido asiento registral, la cual fue declarada inadmisibile por haber sido interpuesta fuera de plazo, mediante oficio Núm. O.R.248054, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025) y, **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio;

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 fecha 19 de enero del año 2006, el señor **Freddy**

---

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

**Augusto Ramírez Méndez**, le compra al señor **Obed Joel Martínez M.**, el inmueble identificado como Solar Núm. 8, Manzana Núm. 70, del Distrito Catastral Núm. 01, del municipio de Azua; **ii)** que, en fecha 26 de noviembre del año 2024, el registro de títulos de Baní, emitió el certificado de título matrícula 3001292821, a favor de la señora **Elba Antonia Moquete Jiménez**, en una solicitud de restitución de derecho; **iii)** que el señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, fue afectado contra la acción realizada de restitución de derecho por el registro de título actuante, siendo este el propietario y ocupante del inmueble actualmente; **iv)** que, el Tribunal ordenó que se declarara rescindido por simulación, del contrato de compra venta entre los señores **Elba Antonia Moquete Jiménez** y **Obed Joel Martínez Matías** y se obliga a la parte demandante **Elba Antonia Moquete Jiménez** a devolver el precio pagado por el demandado **Obed Joel Martínez Matías**, consistente en la suma de RD\$440,000; **v)** que, se condena a la parte demandada, **Obed Joel Martínez Matías**, al pago de la suma de RD\$2,500,000.00, como justa reparación por los daños morales y materiales causados a la señora **Elba Antonia Moquete Jiménez**; **vi)** que, no guarda relación, ni hace mención en ninguna parte el señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, ni lo condena en ningún aspecto; **vii)** que, ni en el cuerpo de la sentencia ni mucho menos en el dispositivo figura el nombre del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**; **viii)** a) que, el señor **Obed Joel Martínez Matías**, no conforme con la decisión del Tribunal interpuso un recurso de apelación, de la cual resultó la sentencia Núm. 94/2019, de fecha 11 de abril del año 2019, dictada por la Cámara civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del distrito judicial de San Cristóbal, la cual fue declarada perimida, por lo que tampoco no hace mención en ninguna parte del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, b) que, de igual forma señor **Obed Joel Martínez Matías**, interpuso un Recurso de Casación, de la cual resultó la Sentencia Núm. 3244-21, de fecha 30 de noviembre del año 2021, dictada por la Suprema Corte de Justicia, que rechaza el recurso sometido, por lo que tampoco no se hace referencia ninguna parte del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, c) que, por último el señor **Obed Joel Martínez Matías**, al no estar de acuerdo con la decisión interpone recurso de revisión constitucional, de la cual resultó la sentencia núm. 0869/23, de fecha 27 de diciembre del año 2023, dictada por el Tribunal Constitucional, que la declara inadmisibles, por lo que tampoco hace referencia en ninguna parte del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, ni lo condena en ningún aspecto; **ix)** que, El Registro de Títulos ignora e inobserva que el derecho registrado estaba a nombre del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, y la decisión judicial no menciona en ninguna de sus partes al señor **Ramírez Méndez**, y aun así no existe ninguna decisión en su contra violentando su derecho fundamental de propiedad establecido en nuestra carta magna; **x)** que, por todo lo antes expuesto, solicitamos que sea revocada en todas sus partes la calificación positiva otorgada por el Registro de Títulos de Baní, y en consecuencia, se restituyan los derechos registrados de propiedad del inmueble identificado como Solar núm. 8, Manzana núm. 70, del Distrito Catastral Núm. 01, del municipio de Azua, a favor del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Baní procedió a acoger la rogación original, teniendo como resultado el asiento registral núm. 338390913 contentivo de Derecho de Propiedad, a favor de **Elba Antonia Moquete Jiménez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 17415-10, soltera. El derecho fue adquirido a **Francisca Antonia Jiménez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 9228-10. El derecho tiene su origen VENTA, según consta en el documento de fecha 20 de mayo del 1979, Acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Elso Rafael Mojica Pérez, notario público de

Azua. RESTITUCIÓN DE DERECHOS, en virtud de Sentencia Núm. 76, de fecha 18 de enero del año 2008, emitida por la, CÁMARA CIVIL, COMERCIAL Y DE TRABAJO DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE AZUA. Asentado el 26 noviembre 2024.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de esta ejecución, la parte interesada considerándose afectada interpuso un recurso de reconsideración por ante el Registro de Títulos de Baní, el cual calificó de manera negativa indicando lo siguiente: *“Declarar inadmisibile el presente recurso de reconsideración, sin análisis de fondo, por no haber sido interpuesto en el plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de publicidad de la actuación, en razón de que los productos fueron retirados por las partes interesadas en fecha 26 de noviembre del 2024, y el presente recurso de reconsideración interpuesto en fecha 18/12/2024, fuera del plazo de los 15 días reglamentarios (.....)”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, de conformidad con el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos, se establece que los actos se consideran publicitados cuando: **a)** los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si los hubiere, siempre que se deje constancia escrita 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 y **c)** una vez transcurrido treinta (30) días hábiles después de su emisión.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que: **a)** La ejecución del expediente 2572408438, contentiva de la actuación registral, fue acogida de manera positiva y asentada en fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), **b)** El señor Félix Julián Meran, cédula de identidad Núm. 010-0014446-7 tomó conocimiento en fecha tres (03) de diciembre del dos mil veinticuatro (2024), mediante el retiro del duplicado del certificado de títulos expedido a favor de la señora Elba Antonia Moquete Jiménez, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, en ese sentido **c)** La parte interesada de la presente acción recursiva, el señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, interpuso la solicitud de reconsideración en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional luego de haber realizado las investigaciones de lugar, así como el cómputo de los plazos procesales en ocasión del presente recurso jerárquico, se evidencia que la solicitud de reconsideración, declarada inadmisibile por extemporánea por parte del Registro de Títulos de Baní, fue valorada tomando en consideración el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por Resolución No. 788-2022, el cual establece en su literal a), que los actos se consideran publicitados *“cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro”*. Sin embargo, en la especie, por tratarse de la solicitud en contra de una actuación sobre la cual el señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, hoy recurrente, no podía retirar o tomar conocimiento de documento alguno en vista de que no fue parte involucrada de la operación original, es criterio de esta Dirección Nacional que se le debió de aplicar el plazo de publicidad más extenso establecido en el referido artículo. Lo planteado en atención

de que, una vez asentada una calificación positiva de una actuación registral, la publicidad de este tipo de asiento se concreta luego de haber transcurrido los 30 días hábiles para quienes no se consideren partes involucradas del proceso que se recurre, siendo a partir de la fecha de esa publicidad que debe comenzar a contabilizarse el plazo de los 15 días hábiles para la interposición de los recursos administrados.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional ha podido evidenciar que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Baní, las partes interpusieron la acción en reconsideración en tiempo hábil según la legislación aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, luego de verificar la documentación depositada, los asientos registrales y los sistemas de investigación, esta Dirección Nacional tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) La señora **Elba Antonia Moquete Jiménez**, adquiere el derecho de propiedad de la señora **Francisca Antonia Jiménez**, sobre el inmueble identificado como: *“Solar Núm. 8, Manzana 70, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 218.39 metros cuadrados; identificado con la matrícula Núm. 3001292821”*, mediante acto de venta bajo firma privada de fecha 20 de mayo del año 1979, inscrito en fecha 03 de marzo del 1995, publicitada en el libro núm. 45, folio núm. 57, hoja núm. 0088.
- b) Después, el Solar descrito lo transfirió la señora **Elba Antonia Moquete Jiménez** mediante acto bajo firma privada de fecha 02 de mayo del 2001, inscrito el 9 de octubre del 2003, en favor del señor **Obed Joel Martínez Matías**, publicitado en el libro núm. 63, folio núm. 244, hoja núm. 244.
- c) Luego, mediante acto firmado el 19 de enero de 2006, inscrito el 11 de octubre de 2006, el señor **Obed Joel Martínez Matías** transfiere en favor del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, el citado inmueble publicado en el libro núm. 69, folio núm. 206, hoja núm. 202.
- d) Posteriormente mediante Sentencia Núm. 76, de fecha 18 de enero del año 2008, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, se restituyen los derechos de la señora **Elba Antonia Moquete Jimenez**, quedando cancelado el derecho de propiedad del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, publicitado en el libro núm. 106, folio núm. 178, hoja núm. 225.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación aportada se observa que, la Sentencia Civil núm. 76, de fecha 18 de enero del año 2008, que acoge la demanda en Rescisión de Contrato de Venta por Simulación, que interpusiere la señora **Elba Antonia Moquete Jiménez** en contra del señor **Obed Joel Martínez Matías**; en la cual ordena a la señora **Elba Antonia Moquete Jiménez** devolver al demandado la suma de RD\$440,000.00 y condenando a la parte demandada señor **Obed Joel Martínez M.**, al pago de la suma de RD\$2,500,000.00, como justa reparación por los daños morales y materiales causados a la señora **Elba Antonia Moquete Jiménez**; no pronunciándose respecto del derecho de propiedad correspondiente al señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, quien en su calidad de titular registral no fue parte del proceso que dio origen a la restitución derecho, objetada en la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, así mismo ha quedado evidenciado en los documentos judiciales aportados para el conocimiento del presente recurso que el señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, no formó parte del litigio, y, en nuestros asientos originales relativos al inmueble objeto de la presente acción recursiva no se encontraba inscrita una anotación preventiva relacionada a esta acción judicial, tales como: la Sentencia Núm. 76, de fecha 18 de enero del año 2008, emitida por la, Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, la Sentencia Núm. 94/2019, de fecha 11 de abril del año 2019, dictada por la Cámara civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del distrito judicial de San Cristóbal, la Sentencia Núm. 3244-21, de fecha 30 de noviembre del año 2021, dictada por la Suprema Corte de Justicia y la sentencia núm. 0869/23, de fecha 27 de diciembre del año 2023, dictada por el Tribunal Constitucional; por lo que no fue cuestionado su derecho de propiedad y tampoco se ordena restituir el inmueble a favor de la señora **Elba Antonia Moquete Jiménez**.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los cánones que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Legitimidad**, indicando que: *“el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”*; el de **Publicidad**, el cual establece: *“la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia”* y el Principio de **Rogación** que reza lo siguiente: *“Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, destaca además entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: *“con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos”*.

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado y combinado de lo antes expuesto, se colige que, lo que se encuentra registrado es íntegro, exacto y conforme a la realidad, fomentando así la seguridad jurídica de todas las transacciones inscribibles; y, por los efectos de los principios registrales citados, su derecho puede ser cancelado mediante un acto suscrito por el beneficiario autorizando la cancelación de su derecho por transferencia mediante los mecanismos establecidos en la normativa o por medio de una decisión judicial que lo ordene de forma expresa o en la que se evidencie que haya sido parte durante el proceso por el cual le acarrea los efectos de una nulidad o rescisión en atención de que pudiere tratarse de un tercero registral.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, es imperativo establecer que, el Registrador de Títulos, previo concretar el ejercicio de la función calificadora en un acto administrativo, está obligado a valorar adecuadamente los principios registrales y la norma vigente al caso en cuestión, no estando facultado para presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, se constata que la Sentencia Núm. 76, documento que sirvió de base para la actuación registral que nos ocupa, no ordenó de forma expresa cancelar el derecho de propiedad del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**.

CONSIDERANDO: Que, partiendo del principio del tracto sucesivo se evidencia que el inmueble identificado como: *“Solar Núm. 8, Manzana 70, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 218.39 metros cuadrados; identificado con la matrícula Núm. 3001292821”*, al momento de

la cancelación del derecho de propiedad para fines de restitución se encontraba registrado a favor del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, quien goza del efecto constitutivo y convalidante del registro. En ese sentido, para cancelar el derecho de propiedad del referido señor se requiere el consentimiento de este o en su defecto que sea ordenado mediante una decisión judicial expresa, donde quede revertido en esencia que se tratare de un tercero registral.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar que, el Tribunal Constitucional de la República Dominicana ha establecido en reiteradas ocasiones que, todo aquel que adquiriera un derecho de propiedad en virtud de la información publicitada en el Registro de Títulos, en principio, deviene a ser un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, el cual, ajeno a toda maniobra fraudulenta ha confiado en lo asentado en el registro y ha adquirido su derecho del anterior propietario que figura en los libros y lo ha inscrito, titularidad que sobreviene inatacable por los vicios ajenos que puedan afectar al mismo<sup>2</sup>. Al respecto, le compete a los tribunales de la República valorar y determinar si se deberá cancelar el derecho de propiedad vigente que consta registrado a favor de **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, quien figura ajeno al proceso que originó la decisión número 76, que ordena la rescisión del acto de venta del derecho del antiguo titular.

CONSIDERANDO: Que, virtud de lo antes expuesto contrario a la ejecución realizada por el Registro de Títulos de Baní, esta Dirección Nacional considera que no procede la restitución de derechos a favor de la señora **Elba Antonia Moquete Jimenez**, toda vez que el resultado de su inscripción afectó los derechos inscritos a favor del señor **Freddy Augusto Ramírez Méndez**, sobre quien el tribunal no se pronunció y del cual se pudo observar que no formó parte de este proceso sobre rescisión del contrato.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, 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 de Baní; 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 de Baní, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 28, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

### **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.

---

<sup>2</sup> Tribunal Constitucional de la República Dominicana, Sentencias TC/0093/15, TC/0526/19, TC/0531/19, entre otras.



SEGUNDO: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Freddy Augusto Ramirez Mendez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 010-0005071-4, en contra del oficio de rechazo Núm. O.R.248054, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Baní; 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 de Baní, en relación con el inmueble identificado como: *“Solar Núm. 8, Manzana 70, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 218.39 metros cuadrados; identificado con la matrícula Núm. 3001292821”* a:

1. **Revoca** la calificación otorgada bajo el expediente registral Núm. 2572409396, inscrito el día dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:39:00 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración en contra del expediente registral Núm. 2572408438, por haberse interpuesto la solicitud de reconsideración en tiempo hábil, según la legislación aplicable;
2. Revoca el acto administrativo emitido por el Registro de Títulos de Baní, que se describe a continuación: Asiento registral Núm. **338390955**, contentivo de **ANOTACIÓN DE RESTITUCIÓN DE DERECHOS**, a favor de **Elba Antonia Moquete Jimenez**. El derecho tiene su origen en el documento No. 76, de fecha 18 de enero del año 2008, Sentencia emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, inscrito en el libro diario el 09 de octubre 2024 a las 12:00:00 p. m.;
3. Revoca el acto administrativo emitido por el Registro de Títulos de Baní, que se describe a continuación: Asiento registral Núm. **338390913**, contentivo de **DERECHO DE PROPIEDAD**, a favor de **Elba Antonia Moquete Jimenez**, de nacionalidad dominicana, Cédula de identidad No. 17415-10, soltera. El derecho fue adquirido a Francisca Antonia Jimenez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 9228-10. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 20 de mayo del 1979, acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Elso Rafael Mojica Perez, notario público de los del número de Azua. **RESTITUCIÓN DE DERECHOS**, en virtud de la Sentencia No. 76, de fecha 18 de enero del año 2008, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, inscrito en el libro diario el 03 de marzo 1995 a las 12:00:00 p. m.;
4. Cancelar el Certificado de Títulos, Libro Núm. 0106, Folio Núm. 178, que ampara el Derecho de Propiedad en favor de **Elba Antonia Moquete Jimenez**;
5. Emitir el original del Certificado de Títulos del inmueble en cuestión, manteniéndolo en efecto, estableciendo lo siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor de **Freddy Augusto Ramirez Mendez**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad Núm. 010-05071-4, casado con la señora Milyi Elena Calderon Pujos, portadora de la cédula de identidad Núm. 010-0016283-2. El derecho fue adquirido a Obed Joel Martinez Matías, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral Núm. 010-0013746-1. El derecho tiene su origen en Venta, en virtud del documento de*

*fecha 19 de enero del año 2006, acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Marcelo Guzman Hilario, notario público de los del número de Azua, inscrito en el libro diario el 11 de octubre 2006 a las 12:00:00 p. m.”*

6. Practicar el asiento registral correspondiente en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

7. Emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, 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/gmgj