

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00053

FECHA
10-03-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0167

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 tres (03) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **María Dolores Sánchez Pimentel**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0969089-1, domiciliada y residente en la calle Respaldo Luis Lara Núm. 4, primer nivel, Barrio San Lorenzo, sector Los Mina, Municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, debidamente representada por el **Lcdo. Ramón Joaquín Bartolo Infante**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0484352-9, y **Carlos G. Joaquín**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0179357-8, con estudio profesional abierto en la Calle 35 Oeste Núm. 18, esquina calle 4 Sur, Ensanche Luperón de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfono Núm. 809-645-4653.

En contra del Oficio No. ORH-00000123975, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082024895709.

VISTO: El expediente registral No. 9082024773891, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:31:22 p. m., contenido de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil doce (2012), suscrito entre los señores **Tomás Tolentino y Marisol Reyes Peña de Tolentino** (vendedores) y **María Dolores Sánchez Pimentel** (compradora), legalizadas las firmas por la Dr. Felipe Pérez Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 4177; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000122132, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 9082024895709, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:56:24 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, 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. 259/2025, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2024), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, Alguacil Ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la señora **María Dolores Sánchez Pimentel**, en calidad de compradora y parte recurrente, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Tomás Tolentino y Marisol Reyes Peña de Tolentino**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 201, Primera Planta, Edificio Núm. 6, del condominio **Residencial Carretera Mella**, con una extensión superficial de 80.00 metros cuadrados, edificado sobre el ámbito de la Parcela Núm. 44-F-1-SUB-123, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en la provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 0100156749”*.

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-00000123975, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024895709; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Transferencia por venta, en relación con el inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 201, Primera Planta, Edificio Núm. 6, del condominio **Residencial Carretera Mella**, con una extensión superficial de 80.00 metros cuadrados, edificado sobre el ámbito de la Parcela Núm. 44-F-1-SUB-123, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en la provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 0100156749”*; propiedad de los señores **Tomás Tolentino y Marisol Reyes Peña de Tolentino**.

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 veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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: i) la señora **María Dolores Sánchez Pimentel**, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) los señores **Tomás Tolentino y Marisol Reyes Peña de Tolentino**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Tomás Tolentino y Marisol Reyes Peña de Tolentino**, en su calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del acto de alguacil Núm. 259/2025, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2024) de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2024), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, Alguacil Ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia. Sin embargo, los mismos no han 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 Transferencia por venta, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la rogación original, a través del Oficio Núm. ORH-00000122132, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Tomás Tolentino** presenta irregularidades manifiestas; **c)** que, la parte interesada solicitó la reconsideración de la rogación, mediante el expediente Núm. 9082024895709; **d)** que, el Registro de Títulos mediante el oficio Núm. ORH-00000123975, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), declaró inadmisibile la solicitud de reconsideración por falta de notificación a los vendedores; **e)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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

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

indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito el expediente Núm. 9082024773891, en el cual se solicitó la Transferencia por venta del inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 201, Primera Planta, Edificio Núm. 6, del condominio Residencial Carretera Mella, con una extensión superficial de 80.00 metros cuadrados, edificado sobre el ámbito de la Parcela Núm. 44-F-1-SUB-123, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en la provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 0100156749*”, propiedad de los señores **Tomás Tolentino y Marisol Reyes Peña de Tolentino**, a favor de la señora **María Dolores Sánchez Pimentel**; **ii)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo rechazó el expediente en virtud de que la cédula de identidad y electoral del señor **Tomás Tolentino** presenta irregularidades manifiestas; **iii)** que, mediante el expediente Núm. 9082024895709 se solicitó la reconsideración, emitiendo el Registro de Títulos el oficio Núm. ORH-00000123975, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual declara inadmisibles el recurso toda vez que no fue depositada la notificación a las demás partes involucradas; **iv)** que, en el expediente antes indicado fue depositado el acto de alguacil Núm. 1671/2024 de fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Yonny Agramonte Peña, contenido de acto de comprobación de domicilio real y fijo con traslado de alguacil; **v)** que, en razón de lo expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio Núm. ORH-00000123975, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y se ordene la Transferencia por venta del inmueble en cuestión, a favor de la señora **María Dolores Sánchez Pimentel**.

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 20 de noviembre del año 2024, lo siguiente: “... comunicamos que la copia de plástico de la cédula No. **001-0235618-5**, a nombre de **Tomás Tolentino**, recibida en su correo, **está adulterada**, toda vez que las medidas de seguridad, así como 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. 001-0235618-5, correspondiente al señor Tomás Tolentino, aportada para el conocimiento de la actuación original, presentaba irregularidades manifiestas (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, 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 a su 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, se ha podido constatar que bajo el expediente núm. 9082024773891, la parte interesada aportó a esta Dirección Nacional, una nueva copia de la cédula de identidad y electoral del señor **Tomás Tolentino**.

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 20 de febrero del año 2025, lo siguiente: “...comunicamos que la copia de plástico de la cédula No. **001-0235618-5**, a nombre de **Tomás Tolentino**, recibida en su correo, **se corresponden** con lo contenido en nuestra base de datos”.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos considera necesario aclarar que, aunque fue aportada una nueva copia de la cédulas de identidad y electoral del señor antes mencionado, el registrador de títulos rechazó y remitió a la Dirección Nacional de Registro de Títulos el expediente en cuestión debido a que la referida cédula de identidad y electoral presentaba irregularidades manifiestas, por ser acreditada la adulteración de este documento público por la autoridad competente (*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 pertinente establecer que la presentación y utilización de documentos irregulares para generar la inscripción de una actuación registral impide acoger este recurso jerárquico debido a los efectos jurídicos que su aceptación generaría. Estos efectos incluyen la constitución del derecho real requerido y el mantenimiento de la prioridad en el libro diario del Registro de Títulos del expediente recurrido, a pesar de las 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”, 17 literal “l”, 62, 63, 65, 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 **María Dolores Sánchez Pimentel**, en contra del oficio Núm. ORH-00000123975, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024895709; 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