

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-000099**

FECHA  
**19-07-2019**

NO. EXPEDIENTE  
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), años 175 de la Independencia y 156 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por **Yolanda Rafaela Pérez Peralta**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0535615-8; **Narciso Amaury Sajour Pérez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0945869-5; **Doris Sajour Pérez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0813518-7 y **Manuel Benjamín Sajour Pérez**, dominicano, mayor de edad, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-1097056-3, todos domiciliados en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Reene Ariel Collado Infante**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0937852-1, abogado de los Tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la Av. Rómulo Betancourt 325, Plaza Madelta II, Suite 305, del sector Bella Vista de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del oficio ORH-00000021931, relativo al expediente registral No. 9082019274781, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082019169811, contentivo de solicitud de ejecución de Deslinde Administrativo y Transferencia, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, ORH-00000019747, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, quien fundamentó bajo el entendido de que *“no fue depositada la copia de la cédula de la vendedora, situación que nos impide poder determinar el consentimiento de la misma en el contrato de venta de fecha 11 de abril del 2000, en virtud de que figura un acta de defunción de Adorinda González Vda. Sajour, lo que evidencia que no puede comparecer y ratificar la presente transferencia y por todas las demás irregularidades precedentemente descritas en el cuerpo de*

*este oficio*”, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: “1) *dos porciones de terreno con una superficie de 1,250.00 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 90-A-10-C, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo* y 2) *una porción de terreno con una superficie de 506.00 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 90-A-10-C, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo*”.

VISTO: El acto de alguacil No. 254/2019, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial Julián Santana M., Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico los **Sucesores de Adorinda González Vda. Sajour**.

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 está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000019747, relativo al expediente registral No. 9082019169811, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a una solicitud de ejecución de Deslinde Administrativo y Transferencia sobre los siguientes inmuebles: “1) *dos porciones de terreno con una superficie de 1,250.00 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 90-A-10-C, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo* y 2) *una porción de terreno con una superficie de 506.00 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 90-A-10-C, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento de los actos administrativos hoy impugnados en fecha diecinueve (19) de junio del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dos (02) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>; por lo que, 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la ejecución de Deslinde Administrativo, Subdivisión y Transferencia, en virtud de contrato de venta de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil (2000), suscrito entre **Adorinda González Vda. Sajour** (vendedora) **Yolanda Rafaela Pérez Peralta**, **Narciso Amaury Sajour Pérez**, **Doris Sajour Pérez** y **Manuel Benjamín Sajour Pérez** (compradores), legalizadas las firmas por el Dr. Jorge Matos Feliz, notario público de los del número del Distrito Nacional, y en virtud de Oficio de Aprobación de Mensura No. 663201700579 de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, requerimiento

---

<sup>1</sup> 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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

que fue calificado de manera negativa, bajo el motivo de que *“no fue depositada copia de la cédula de la vendedora, situación que impide al Registro de Títulos poder determinar el consentimiento de la misma en el contrato de venta de fecha 11 de abril del 2000, en virtud de que figura un acta de defunción de Adorinda González Vda. Sajour, lo que evidencia que no puede comparecer y ratificar la presente transferencia, y por todas las demás irregularidades descritas en el cuerpo del oficio”*.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos planteados por el hoy recurrente, en síntesis, podemos indicar que *“el acto de que se trata (refiriéndose a la decisión del Registro) lesiona el derecho de propiedad de los recurrentes que además de haber comprado y pagado por sus valores, tienen la posesión de los mismos y le han realizado inversiones millonarias, tales como un edificio de varios locales comerciales y una bomba de gasolina; razón por la cual están deslindando y transfiriendo, dando cumplimiento al mandato de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario”*. Que el *“acto de que se trata ocasiona un agravio a los recurrentes, ya que el Registro de Títulos previamente solo les había requerido copia de la cédula de identidad y electoral de la vendedora, a cuyos fin depositamos copia fotostática de dicha cedula y adicionalmente una Certificación de la Junta Central Electoral (para cubrir cualquier duda), de que la cedula que figura en el contrato de compraventa era la cedula de identidad que poseía la vendedora al momento de la venta, la señora Adorinda González Vda. Sajour; sin embargo, en el presente oficio solo hace referencia a la supuesta copia legible de la cedula de la vendedora, haciendo caso omiso a la Certificación que nos expidiera la Junta Central Electoral a los fines solicitados”*.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación aportada, advierte que el Registrador de Títulos ha rechazado las solicitudes de Deslinde administrativo, Subdivisión y Transferencia; y de Reconsideración, bajo el entendido de que las piezas que componen el expediente no cumple con lo que establece el Principio de Especialidad en cuanto al sujeto del derecho registrado, en este caso, la señora **Adorinda González Vda. Sajour**, dado que en el primer expediente no constaba la cédula de identidad de la referida señora, mientras que en el expediente de la Reconsideración fue depositada una copia de la Cédula de Identidad y Electoral ilegible, constituyendo esto una irregularidad insubsanable, de conformidad con lo que establece el artículo 58, literal e) del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que la parte recurrente, entre sus motivaciones indica que ha depositado una Certificación de la Junta Central Electoral donde se observa el número de Cédula Vieja de la señora **Adorinda González Vda. Sajour**, que es la que consta en los asientos registrales de su derecho de propiedad, situación que no ha sido refutada, ni por el Registro de Títulos, ni por esta Dirección Nacional, puesto que se puede validar que esa es la cédula anterior de la referida señora.

CONSIDERANDO: Que la copia de la Cédula de Identidad y Electoral de la señora **Adorinda González Vda. Sajour**, la cual consta en el contrato de venta, se encuentra encuentra ilegible, no pudiendo esta Dirección Nacional valorar datos relativos a la identidad de dicha señora, lo cual no permite aplicar el Principio de Especialidad en cuanto a la misma, por lo que, se entiende que el rechazo emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, fue dado de manera correcta, en virtud de que la documentación aportada no cumple con lo que establece el Criterio de Especialidad consagrado en el Principio II, párrafo II de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, y por los contenidos en el acto administrativo impugnado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009),

**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 los señores **Yolanda Rafaela Pérez Peralta, Narciso Amaury Sajour Pérez, Doris Sajour Pérez y Manuel Benjamín Sajour Pérez**, en contra del oficio ORH-00000021931, relativo al expediente registral No. 9082019274781, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por dicho Registro de Títulos, por los motivos expuestos.

TERCERO: 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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/jedsc