

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00117

FECHA
12-09-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), años 176 de la Independencia y 157 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 veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), por la señora **Soria Ángela Cabral Cepeda**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0066160-9, domiciliada y residente en la calle Timoteo Ogando No. 4-A, sector de San Gerónimo de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Sandy Ramón Taveras Difo**, dominicano, mayor de edad, abogado de los tribunales de la República, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 071-0025928-7, con su estudio profesional abierto en la calle Padre Billini No. 754, del sector de Ciudad Nueva de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000024325, relativo al expediente registral No. 0322019311519, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019311519, contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca y de ejecución de Acuerdo Amigable de Venta, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000024325, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión dejando establecido que procedía a rechazar la solicitud en virtud de que *“se encuentra en la imposibilidad de aplicar de manera correcta los Principios de Especialidad y Legitimidad consagrados en nuestra Ley de Registro Inmobiliario”*, ya que mediante el oficio No. OCO-00000006600, de fecha 02 de julio del año 2019, se realizó formal citación al señor **Pablo Roberto Goicoechea Rodríguez**, respondiendo la parte interesada, para justificar la imposibilidad de su comparecencia, con el depósito de traducción de certificado de defunción, de fecha 28 de agosto del año 2018, por lo que ante la eventualidad del fallecimiento del referido señor, no le es posible validar las situaciones que presenta el expediente; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 21-A-5, Manzana No. 2160, del Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100329684, con una superficie de 363.64 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional”*, propiedad de los señores **Pablo Roberto Goicoechea y Soria Ángela Cabral de Goicoechea**.

VISTO: El acto de Alguacil No. **356/2019**, de fecha 21 de agosto del año 2019, instrumentado por el ministerial Saúl A. Bonifacio Capellán, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la provincia de Santo Domingo, mediante el cual se notifica los *continuadores jurídicos del finado Pablo Roberto Goicoechea Rodríguez*, en manos de *Yarmelin Goicoechea*, el presente recurso jerárquico.

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-00000024325, relativo al expediente registral No. 0322019311519, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en relación de una solicitud de Cancelación de Hipoteca y de ejecución de Acuerdo Amigable de Venta, en relación al inmueble identificado como “*Solar No. 21-A-5, Manzana No. 2160, del Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100329684, con una superficie de 363.64 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha siete (07) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) del mes de agosto 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 trata¹; 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 ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen 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 síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la ejecución de **Cancelación de Hipoteca**, a favor de **Banco de Reservas de la República Dominicana**, mediante acto bajo firma privada de fecha 23 de abril del año 2018, legalizadas las firmas por el Dr. Julio Cesar de la Rosa, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4410; y de ejecución de **Acuerdo Amigable de Venta**, suscrito entre los señores **Pablo Roberto Goicoechea Rodríguez**, en calidad de vendedor, y la señora **Soria Ángela Cabral Cepeda**, en calidad de compradora, mediante contrato bajo firma privada de fecha 08 de junio del año 2018, legalizadas las firmas por el Dr. Luis A. Thomas S., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 493, en relación al cincuenta por ciento (50%) de los derechos dentro del inmueble identificado como “*Solar No. 21-A-5, Manzana No. 2160, del Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100329684, con una superficie de 363.64 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional*”; requerimiento que fue calificado de manera negativa, bajo el motivo de que dicho órgano registral se encuentra en la imposibilidad de “*aplicar de manera correcta los Principios de Especialidad y Legitimidad consagrados en nuestra Ley de Registro Inmobiliario*”, en virtud del incumplimiento de la comparecencia del vendedor, solicitada mediante oficio No. OCO-0000000660 de fecha 02 de julio del año 2019, ya de que el mismo se encuentra fallecido, conforme establece traducción de certificación de defunción depositada.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica “*que en fecha 26 de junio del año 2019, fue depositada la instancia con*

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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

*relación a la transferencia del 50% y radiación de hipoteca del Solar No. 21-A-5, de la manzana 2160, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional, amparado en el Certificado de Título No. 88-5761, propiedad de los señores **Soria Ángela Cabral Cepeda y Pablo Roberto Goicoechea Rodríguez**". Que, en fecha 02 de julio del año 2019, el Registro de Títulos emitió un oficio marcado con el numero OCO-6600, donde de manera sucinta, "solicita la comparecencia del vendedor y titular del derecho de propiedad, señor **Pablo R. Goicoechea Rodríguez**, por ante el Registrador de Títulos, a los fines de salvaguardar el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia". Que, "por la imposibilidad de cumplir con el requerimiento en el oficio de fecha 02 de julio del año 2019, marcado con el No. OCO-6600, donde requerían o citaban a comparecer al señor **Pablo R. Goicoechea Rodríguez**, toda vez que resulta imposible su comparecencia debido a su muerte o deceso ocurrido en los Estados Unidos en fecha 04 de agosto del 2018, procedimos a depositar por el Registrador de Títulos el Original del Certificado de Defunción del Estado de Texas".*

CONSIDERANDO: Que otro de los motivos argüidos por el hoy recurrente, establece que en fecha 31 de julio del año 2019, el Registro de Títulos emitió un oficio marcado con el No. ORH-24325, donde de manera breve establece "que la firma del señor **Pablo R. Goicoechea Rodríguez**, rubricada en el acto de fecha 08 de junio del año 2018, difiere de la rubricada en la copia del pasaporte, donde el documento que le fue depositado fue una copia de la cédula, no de pasaporte". Que, "la parte recurrente también indica que ha dado cumplimiento a todos y cada uno de los requisitos exigidos por el Registrador de Títulos y su Reglamento, y no ha faltado a ninguna de las irregularidades establecidas en el artículo 58 del Reglamento".

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar los documentos presentados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se ha verificado, tal como lo indica el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en su oficio de rechazo, que ciertamente existen discrepancias entre la firma rubricada por el señor **Pablo R. Goicoechea Rodríguez** en el contrato de venta, con la firma que aparece en la copia de su documento de identidad.

CONSIDERANDO: Que, en esa virtud, se procedió a solicitar información a la Junta Central Electoral, en cuanto a la copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. 100-0004706-7, correspondiente al señor **Pablo R. Goicoechea Rodríguez**, indicándonos ese organismo electoral que la "copia del plástico suministrada no corresponde con las informaciones contenidas en su base de datos", situación que hace presumir la adulteración de la copia presentada del documento de identidad del referido señor.

CONSIDERANDO: Que, ante la presunción de adulteración del documento antes indicado, esta Dirección Nacional, rechaza el presente recurso jerárquico; confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y reteniendo las piezas que conforman el expediente, para proceder conforme a lo que establece el artículo 10, literal j) del Reglamento General de Registro de Títulos.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 97 de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; 10 literales "i" y "j", 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 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, *rechaza* el Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Soria Ángela Cabral Cepeda**, en contra del oficio No. ORH-00000024325, relativo al expediente registral No. 0322019311519, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por

el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia: Confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: **Retiene** las documentaciones depositadas ante esta Dirección Nacional, en el expediente conformado, con motivo al presente Recurso Jerárquico, en virtud de lo prescrito en el artículo 10, literal j) del Reglamento General de Registro de Títulos.

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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/jedsc