



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00034

FECHA
16-06-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0281

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de junio del año dos mil veinte (2020), años 177 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 primero (1º) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), por el señor **Héctor José Cabrera Diez**, dominicano, mayor de edad, soltero portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0800790-7, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Manuel Cuello Gil**, dominicano, mayor de edad, soltero, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 001-1769921-5, domiciliado y residente en la calle Yaroa No. 15, sector Arroyo Hondo, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000034213, relativo al expediente registral No. 9082020130236, de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082019528137, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), a las 08:20:52 a. m., contentivo de solicitud de Deslinde y Transferencia, en virtud de oficio de aprobación, relativo al expediente técnico No. 6632019042111, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y el contrato de compraventa suscrito en fecha catorce (14) del mes de junio del año mil novecientos ochenta y cuatro (1984), entre los señores **Gilberto Rivas Valdez** y **María Estela Puello de Rivas**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de la cédula de identidad No. 169, serie 1ra. y 26075, serie 1ra., respectivamente, en calidad de *Vendedores*, y el señor **Héctor José Cabrera Diez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad No. 20998, serie 032, en calidad de *Comprador*, legalizado por el Dr. José Miguel García García, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; respeto a del inmueble identificado como: "*Porción de terreno con una extensión*

*superficial de 1,706.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **127-B-1-REF-A-2-5**, del Distrito Catastral No. **06**, de Santo Domingo”.*

VISTO: El expediente registral No. 9082020130236, contentivo de solicitud de reconsideración en contra del oficio ORH-00000033460, relativo al expediente No. 9082020078323, de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; actuación que fue declarada inadmisibles, por no cumplir las formalidades del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, a través del acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,706.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **127-B-1-REF-A-2-5**, del Distrito Catastral No. **06**, de Santo Domingo”.*

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-00000033460, relativo al expediente registral No. 9082020130236, de fecha de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; respecto de una solicitud de reconsideración, cuya rogación original versa sobre unos trabajos técnicos de Deslinde y Transferencia, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,706.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **127-B-1-REF-A-2-5**, del Distrito Catastral No. **06**, de Santo Domingo”*, propiedad del señor **Gilberto Rivas Valdez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dieciséis (16) de marzo del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día uno (01) del mes de junio del año dos mil veinte (2020)¹, es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata²; 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 inscripción de unos trabajos técnicos de Deslinde y Transferencia, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,706.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **127-B-1-REF-A-2-5**, del Distrito Catastral No. **06**, de Santo Domingo”*, propiedad del señor **Gilberto Rivas Valdez**; la cual fue calificada de manera negativa por dicho

¹ Tomando en consideración la suspensión de plazos registrales contenidos en el Acta Extraordinaria No. 002-2020, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), emitida por el Consejo del Poder Judicial.

² 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*).

órgano registral en vista que “no figura depositado el documento de identidad donde se pueda validar la firma del titular registral” (sic).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: “*para robustecer la legalidad del derecho adquirido por el señor Héctor José Cabrera Díaz, a fin de que esta Oficina de Registro de Títulos le de curso a la solicitud de transferencia, la señora María Estela Puello de Rivas, hizo un Acto de Ratificación de Venta, donde avala la venta hecha por ella y su esposo, el finado Gilberto Rivas Valdez, así como la planilla del firma del señor Gilberto Rivas Valdez, emitida por la Junta Central Electoral, con la cual se evidencia que la firma estampada en el contrato de venta en cuestión, es corresponden con la firma que utilizaba hoy el finado Gilberto Rivas Valdez*” (sic).

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de analizar y verificar los asientos registrales contenidos dentro del inmueble identificado como: “*Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-5, del Distrito Catastral No. 06, de Santo Domingo*”, pudo comprobar y constatar lo siguiente:

- i) Que el señor **Gilberto Rivas Valdez**, casado con la señora **María Estela Puello de Rivas**, adquirió de la sociedad comercial **Ensanche Alma Rosa, C. por A.**, una porción de terreno con una extensión superficial de **2,000.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la referida parcela; mediante el acto de venta de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año mil novecientos ochenta y dos (1982), inscrito el día trece (13) del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y dos (1982), bajo el No. 892, folio 223 del Libro de inscripciones No. 27; según se evidencia en el Libro 690, Folio 150, Volumen 0, Hoja 0130;
- ii) Que el señor **Gilberto Rivas Valdez**, transfirió a la señora **Martha Joaquina Reyes Matos**, una porción de terreno con una extensión superficial de **294.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la citada parcela; mediante el acto de venta de fecha siete (07) del mes de agosto del año mil novecientos ochenta y cinco (1985), inscrito el día nueve (09) del mes de agosto del año mil novecientos ochenta y cinco (1985), bajo el No. 186, folio 47 del Libro de inscripciones No. 50. Quedándole, a esa fecha, como resto una porción de terreno de **1,706.00 metros cuadrados**, a favor del señor **Gilberto Rivas Valdez**; según se evidencia en el Libro 690, Folio 150, Volumen 0, Hoja 0135;
- iii) Que, en virtud de Resolución del Tribunal Superior de Tierras, de fecha siete (07) del mes de febrero del año mil novecientos noventa (1990), inscrita el día trece (13) del mes de febrero del año mil novecientos noventa (1990), bajo el No. 1541, folio 386 del Libro de inscripciones No. 85, se transfieren los derechos registrados a favor del señor **Gilberto Rivas Valdez**, respecto de la porción de terreno con una extensión superficial de **1,706.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la referida parcela, a favor de la señora **María Estela Puello Vda. Rivas**. Quedando en consecuencia cancelados los derechos que poseía el señor **Gilberto Rivas Valdez**, dentro de la citada parcela; según se evidencia en el Libro 1149, Folio 198, Volumen 0, Hojas 0317 y 0318; y,
- iv) Que la señora **María Estela Puello Vda. Rivas**, transfirió al señor **Víctor Fernández Peña**, una porción de terreno con una extensión superficial de **1,706.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la parcela de referencia; mediante el acto de venta de fecha diez (10) del mes de junio del año mil novecientos noventa y siete (1997), inscrito el día trece (13) del mes de junio del año mil novecientos noventa y siete (1997), bajo el No. 464, folio 116 del Libro de inscripciones No. 159. Quedando

cancelados todos los derechos registrados que poseía la señora **María Estela Puello Vda. Rivas**, transfirió, dentro de la mencionada parcela; según se evidencia en el Libro 1517, Folio 115, Volumen 1, Hoja 0185.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, ha quedado evidenciado que el señor **Gilberto Rivas Valdez**, no es titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente acción recursiva, en virtud de que el mismo fue transferido a favor de su cónyuge supérstite, señora **María Estela Puello Vda. Rivas**; la cual posteriormente transfirió dicho derecho real a favor del señor **Víctor Fernández Peña**.

CONSIDERANDO: Que el principio de tracto sucesivo establece que 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; conforme al artículo 28 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que igualmente, el principio de legitimidad exige que el derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos, en virtud del artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que en efecto, y por aplicación combinada de los principios de tracto sucesivo y legitimidad, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y confirmar la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, en virtud de que el señor **Gilberto Rivas Valdez**, no posee derechos registrados sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que adicionalmente, procede solicitar la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, la anulación de los referidos trabajos técnicos de deslinde, aprobados mediante el expediente No. 6632019042111, respecto del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 1,706.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-5, del Distrito Catastral No. 06, de Santo Domingo*”, y del cual resulta el inmueble: “*Parcela No. 401404775967, con una extensión superficial de 1,706.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo*”; en virtud de la improcedencia de la actuación registral con la cual fue combinada dicha operación técnica.

CONSIDERANDO: Que finalmente, esta Dirección Nacional procede a solicitar al Registro de Títulos de Santo Domingo, vía el Centro de Atención al Usuario (CENAU), la remisión de los expedientes registrales Nos. 9082019528137 y 9082020078323; puesto que la documentación contenida en los mismos procura la transferencia inmobiliaria de unos derechos reales que se encuentran cancelados en los asientos registrales, todo lo cual advierte una presunta falsificación o adulteración.

CONSIDERANDO: Que una vez recibida la documentación contenida en los expedientes registrales Nos. 9082019528137 y 9082020078323, esta Dirección Nacional procederá a poner en conocimiento a la autoridad que corresponda sobre la citada actuación registral, en virtud de la referida presunción de falsificación o adulteración; todo esto al tenor del artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 90 y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i” y “j”, 26, 28, 32, 57, 58, 121 y siguientes, 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 el señor **Héctor José Cabrera Diez**, en contra del Oficio No. ORH-00000034213, relativo al expediente registral No. 9082020130236, de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Solicita a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, anular los trabajos técnicos de deslinde, aprobados mediante el expediente No. 6632019042111, respecto del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 1,706.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **127-B-1-REF-A-2-5**, del Distrito Catastral No. **06**, de Santo Domingo*”, y del cual resulta el inmueble: “*Parcela No. **401404775967**, con una extensión superficial de 1,706.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo*”; por los motivos antes enunciados.

CUARTO: Solicita al Registro de Títulos de Santo Domingo, vía el Centro de Atención al Usuario (CENAU), la remisión de los expedientes registrales Nos. 9082019528137 y 9082020078323, a esta Dirección Nacional; a los fines de poner en conocimiento a la autoridad correspondiente sobre la presunción de falsificación o adulteración respecto de la documentación contenida en los mismos.

QUINTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, al Registro de Títulos de Santo Domingo, vía el Centro de Atención al Usuario (CENAU), y 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/jrv