

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00001

FECHA
22-12-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0521

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 veintiuno (1ro) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), por el señor **José del Carmen Martínez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, agricultor, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0008620-3, domiciliado y residente en la Avenida Antonio Duvergé No. 4, de este Municipio de Constanza, Provincia de La Vega, República Dominicana, quien tienen como abogados constituido y apoderados especiales a la **Licda. Yacaly Gutiérrez Caba**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0026817-3, y al **Dr. Ángel Vinicio Quezada Hernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0001190-4, con estudio profesional abierto en YG Legal Group: Abogados, Consultores & Notaria, ubicado en el N. 53 de la Calle Matilde Viñas, de Constanza, Provincia La Vega, República Dominicana, con los teléfonos Nos. (809) 539-9275 (OF), (809) 868-7081 (Cel.), e-mail: yglegalgroup@gmail.com y domicilio ad-hoc en la oficina de Abogados Consultores y Notaria Quezada Hernández, ubicada en la Avenida Rómulo Betancourt No. 325, Suit 408, Plaza Madelta II, Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 2072005833, emitido por el Registro de Títulos de La Vega.

VISTO: El expediente registral No. 2071908206, contentivo de solicitud de inscripción de Venta con relación a los inmuebles identificados como: *“Porción de terreno de 449.53 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 260, el Distrito Catastral No. 02, matrícula No. 0300019973, ubicado en el Municipio Constanza, Provincia de La Vega, propiedad del señor Carlos María Radhames Fernández Quezada”, y “Porción de terreno de 449.53 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 260, el Distrito*

Catastral No. **02**, matrícula No. **3000298842**, ubicado en el Municipio Constanza, Provincia de La Vega, propiedad de la señora *María Dolores Fernández Quezada*”, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de La Vega, mediante Oficio No. O.R.101910, de fecha 31 de agosto de 2020, quien fundamentó su decisión indicando lo siguiente:

“PRIMERO: Se Rechaza la actuación solicitada en vista de que la copia de la cedula aportada no permite evidenciar correctamente los datos del vendedor y relacionado con el titular registrado en nuestros originales imposibilitando aplicar el criterio de especialidad y legitimidad ordenando cancelar la inscripción otorgada en el Libro Diario

SEGUNDO: Se les informa a las partes interesadas que el presente expediente será remitido a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a fin de que ésta adopte las medidas que correspondan” (sic).

VISTO: El expediente registral No. 2072005833, contentivo de solicitud de Reconsideración del Oficio No. O.R.101910, de fecha 31 de agosto de 2020, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, quien fundamentó su decisión de rechazo en el hecho de que: *“(…) no han cambiado los motivos que dieron origen al oficio, por lo que ratifica el oficio rechazado de fecha 31/08/2020, emitido por este Registro de Títulos”* (sic); dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles siguientes: **i)** *“Porción de terreno de 449.53 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 260, el Distrito Catastral No. 02, matrícula No. 0300019973, ubicado en el Municipio Constanza, Provincia de La Vega, propiedad del señor Carlos María Radhames Fernández Quezada”*; y, **ii)** *“Porción de terreno de 449.53 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 260, el Distrito Catastral No. 02, matrícula No. 3000298842, ubicado en el Municipio Constanza, Provincia de La Vega, propiedad de la señora María Dolores Fernández Quezada”*.

VISTO: El acto de alguacil No. 0695/2020, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Arcadio Rodríguez Medina, Alguacil de Estrado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Carlos María Radhames Fernández Quezada**, en calidad de propietario.

VISTO: El acto de alguacil No. 1566/2020, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Cristian González, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Cámara de Apelación del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **María Dolores Fernández Quezada**, en calidad de propietaria.

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 de rechazo fecha veinticuatro (24) del mes de octubre

del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 2072005833, emitido por el Registro de Títulos de La Vega; sobre una solicitud de Reconsideración que tiene por objetivo la ejecución de Venta, sobre los inmuebles identificados como: “*Porción de terreno de 449.53 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 260, el Distrito Catastral No. 02, matrícula No. 0300019973, ubicado en el Municipio Constanza, Provincia de La Vega, propiedad del señor Carlos María Radhames Fernández Quezada*”, y “*Porción de terreno de 449.53 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 260, el Distrito Catastral No. 02, matrícula No. 3000298842, ubicado en el Municipio Constanza, Provincia de La Vega, propiedad de la señora María Dolores Fernández Quezada*”; en favor del señor **José del Carmen Martínez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (1ro) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), 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 a las partes recurridas les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través de los citados actos de alguacil Nos. 0695/2020 y 1566/2020; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por lo cual se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de La Vega procura la transferencia de los inmuebles antes descritos, en favor del señor **José del Carmen Martínez**, en virtud del acto de venta de fecha 09 de mayo del año 2009, legalizado por la Dra. Odilis del Rosario Holguin Garcia.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de La Vega al rechazar tanto la rogación original como la acción en reconsideración, tomó en cuenta lo siguiente: **1)** que no se aportó la Cédula de Identidad y Electoral en formato actualizada del señor **Carlos María Radhames Fernández Quezada**; **2)** que remite a la Dirección Nacional de Registro de Títulos para que sea analizada la situación antes planteada y tomadas las medidas de lugar, en vista que la copia de la Cédula de Identidad y Electoral aportada no permite evidenciar correctamente los datos del vendedor y no permite relacionarlo con el titular registrado en nuestros originales.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indicó, que con miras de robustecer la solicitud de reconsideración y cumplir con los principios de Especialidad y Legitimidad; y principalmente, que su derecho satisfaga los presupuestos legales necesarios, deposito copia fotostática de la Cédula de Identidad y Electoral del señor **Carlos María Radhames Fernández Quezada**.

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*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación presentada se ha evidenciado que ciertamente, en principio, el recurrente no depositó la Cédula de Identidad y Electoral actualizada del señor **Carlos María Radhames Fernández Quezada**, requisito de fondo de los documentos que sustentan la transferencia, en virtud de lo que establece el artículo 36, literal a), del Reglamento General de Registro de Títulos. Sin embargo, se verifica que fue depositado dicho documento en la solicitud de reconsideración y en la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, y en cuanto a la presunción de falsificación del Registro de Títulos en relación a la Cédula de Identidad y Electoral actualizada del señor **Carlos María Radhames Fernández Quezada**, se procedió a solicitar vía correo electrónico, ante la Dirección Nacional del Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación del mismo; procediendo el referido órgano electoral, con la validación de la copia, mediante correo electrónico de fechas 14 de diciembre de 2020, indicando que la copia del plástico remitido, se corresponde con lo contenido en su base de datos, anexando además, los datos actualizados del referido señor.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo 3, numeral 6, contempla el ***“Principio de Eficacia: En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”***, y es que lo que se busca a través de este principio es que los interesados obtengan respuestas oportunas de sus solicitudes y que las mismas les ofrezcan garantías de su seguridad jurídica como beneficiarios de un derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que la Suprema Corte de Justicia ha manifestado, en virtud de la facultad que le otorga la Ley 108-05, su interés de que los reglamentos y disposiciones complementarias a la Ley de Registro Inmobiliario, sean efectivos en el tiempo y faciliten los procedimientos y actos de las mismas.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose solucionado, en esta instancia, la situación que impedía la ejecución de la actuación original ante el registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en aplicación del ***Principio de Eficacia***; procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y acoge la rogación original en la forma que se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, párrafo II, principio VIII, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 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*); 7 y 12, párrafo III, del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; artículo 160 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*); artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13 sobre los 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, acoge el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **José del Carmen Martínez**, en contra del oficio de rechazo fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 2072005833, emitido por el Registro de Títulos de La Vega; en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de La Vega, y acoge la rogación original; por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, realizar la ejecución registral del contrato de venta de fecha 09 de mayo de 2009, suscrito entre los señores **Carlos María Radhames Fernández Quezada y María Dolores Fernández Quezada**, en favor del señor **José del Carmen Martínez**, legalizado por la Dra. Odilis del Rosario Holguin García, notario público de los del número de Constanza, matrícula No. 6268, inscritos originalmente en fecha 30 de julio de 2019, a la 10:43:00 a. m.; y en consecuencia:

- A) Emitir los Originales y los extractos de las Constancias Anotadas de los inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 449.53 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 260, el Distrito Catastral No. 02, matrícula No. 0300019973, ubicado en el Municipio Constanza, Provincia de La Vega”, y “Porción de terreno de 449.53 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 260, el Distrito Catastral No. 02, matrícula No. 3000298842, ubicado en el Municipio Constanza, Provincia de La Vega”* en favor del señor **José del Carmen Martínez** (incluyendo las generales descritas en los documentos que sirven de base a la rogación original).

CUARTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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