

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00009

FECHA
14-01-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-1068

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), 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 quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), por la señora **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0087770-7, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Sony Yeihsón Barreiro Ramírez y Sihara Mary Javier**, dominicanos, mayores de edad, solteros, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 010-0063927-6 y 402-2061314-1, con estudio profesional abierto en la calle Luis Amiama Tió No. 120, Altos, del sector Sarmiento de la Ciudad de San Pedro de Macorís, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.108382, relativo al expediente registral No. 3382003904, de fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 3381903457, inscrito el 28 de septiembre del año 2019, a las 10:15:00 a.m., contenido de solicitud de ejecución de Deslinde Administrativo y Transferencia, en virtud de los siguientes documentos: **1)** Oficio de Aprobación de Mensuras No. 6642019014650 de fecha 23 de agosto del año 2019, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; **2)** Contrato de venta suscrito entre el señor **Pedro José Garrido Díaz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0031328-1, en calidad de vendedor y **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula Personal de Identidad No. 023-0087770-7, en calidad de compradora, mediante documento de fecha 15 de septiembre del año 2017, legalizadas las firmas por el Lic. Máximo Ruiz Morban, notario público de los del Distrito Nacional, con matrícula No. 3396 y **3)** Contrato de venta suscrito entre el señor **Angélica Denisse Garrido Díaz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0094701-3, en calidad de vendedor y **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula Personal de Identidad No. 023-0087770-7, en calidad de compradora, mediante documento de fecha 10 de enero del año 2018, legalizadas las firmas por el Lic. Máximo Ruiz Morban, notario público de los del Distrito Nacional, con matrícula No. 3396; dicho proceso culminó con el

oficio de rechazo No. O.R.106523 de fecha 04 de noviembre del año 2020, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, el cual fue impugnado mediante acción en reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 3382003904, inscrito el 18 de noviembre del año 2020, a las 04:21:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración a solicitud de ejecución de Deslinde Administrativo y Transferencia, en virtud de los siguientes documentos: **1)** Oficio de Aprobación de Mensuras No. 6642019014650 de fecha 23 de agosto del año 2019, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; **2)** Contrato de venta suscrito entre el señor **Pedro José Garrido Díaz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0031328-1, en calidad de vendedor y **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula Personal de Identidad No. 023-0087770-7, en calidad de compradora, mediante documento de fecha 15 de septiembre del año 2017, legalizadas las firmas por el Lic. Máximo Ruiz Morban, notario público de los del Distrito Nacional, con matrícula No. 3396 y **3)** Contrato de venta suscrito entre el señor **Angélica Denisse Garrido Díaz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0094701-3, en calidad de vendedor y **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula Personal de Identidad No. 023-0087770-7, en calidad de compradora, mediante documento de fecha 10 de enero del año 2018, legalizadas las firmas por el Lic. Máximo Ruiz Morban, notario público de los del Distrito Nacional, con matrícula No. 3396; dicho proceso culminó con el acto administrativo, oficio de rechazo No. O.R.108382 de fecha 01 de diciembre del año 2020, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, el cual fue impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles siguientes: **1)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, con matrícula No. 3000318893, dentro de la Parcela No. 96-A-REF, del Distrito catastral No. 16/6ta., del municipio y provincia de San Pedro de Macorís”* y **2)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, matrícula No. 3000319116, dentro de la Parcela No. 96-A-REF, del Distrito catastral No. 16/6ta., del municipio y provincia de San Pedro de Macorís”*.

VISTO: El acto de alguacil No. 435/2020, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial **Yaniri De la Rosa Báez**, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís; por medio al cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Pedro José Garrido Díaz** y **Angelina Denisse Garrido Díaz**, en calidad de propietarios de los inmuebles objeto de deslinde y de vendedores, en calidad de vendedores en cuanto a las transferencias.

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. O.R.108382, relativo al expediente registral No. 3382003904, de fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; sobre acción en reconsideración, en cuanto a solicitud ejecución de Deslinde Administrativo y doble transferencia, en relación a los siguientes inmuebles: **1)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, con matrícula No. 3000318893, dentro de la Parcela No. 96-A-REF, del Distrito catastral No. 16/6ta., del municipio y provincia de San Pedro de Macorís”* y **2)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, matrícula No. 3000319116, dentro de la Parcela No. 96-A-REF, del Distrito catastral No. 16/6ta., del municipio y provincia de San Pedro de Macorís”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impagado fue emitido en fecha primero (01) de diciembre del año dos mil veinte 2020, siendo interpuesto el presente recurso jerárquico el día quince (15) 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, del acto administrativo impugnado, así como de los asientos registrales relativos a los inmuebles objeto del presente recurso jerárquico, se puede establecer lo siguiente: **1)** que en fecha 28 de agosto del año 2019, a las 10:15:00 a.m., bajo el expediente registral No. 3381903457 fue inscrita una solicitud de ejecución de Deslinde Administrativo y transferencia en virtud de los siguientes documentos: **a)** Oficio de Aprobación de Mensuras No. 6642019014650 de fecha 23 de agosto del año 2019, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; **b)** Contrato de venta suscrito entre el señor **Pedro José Garrido Díaz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0031328-1, en calidad de vendedor y **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula Personal de Identidad No. 023-0087770-7, en calidad de compradora, mediante documento de fecha 15 de septiembre del año 2017, legalizadas las firmas por el Lic. Máximo Ruiz Morban, notario público de los del Distrito Nacional, con matrícula No. 3396 y **c)** Contrato de venta suscrito entre el señor **Angélica Denisse Garrido Díaz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0094701-3, en calidad de vendedor y **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula Personal de Identidad No. 023-0087770-7, en calidad de compradora, mediante documento de fecha 10 de enero del año 2018, legalizadas las firmas por el Lic. Máximo Ruiz Morban, notario público de los del Distrito Nacional, con matrícula No. 3396; **2)** que, en el análisis del preindicado expediente, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís emitió los oficios de corrección de fechas 09 de diciembre del año 2019 y 17 de octubre del año 2020, solicitando, entre otras documentaciones, el original de los contratos de venta preindicados; **3)** que, como respuesta a los oficios de corrección, la parte interesada obtempera a la solicitud formulada por el órgano registral, depositando los originales de los documentos solicitados y anexando además los documentos: - **Contrato de Venta** suscrito entre la señora **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0087770-7, casada con el señor **Ramon Antonio Pérez Méndez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1334326-3, en calidad de vendedores y el señor **Peter Jeffrey Garrido Báez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0090105-1, en calidad de comprador, mediante documento de fecha 05 de octubre del año 2020, legalizadas las firmas por la Dra. Margarita Payano Ramos, notario público de los del número del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 5651 y - **Contrato de Venta** suscrito entre la señora **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0087770-7, casada con el señor **Ramon Antonio Pérez Méndez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1334326-3, en calidad de vendedores y el señor **Peter Jeffrey Garrido Báez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0090105-1, en calidad de comprador, mediante documento de fecha 05 de octubre del año 2020, legalizadas las firmas por la Dra. Margarita Payano Ramos, notario público de los del número del municipio y provincia de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 5651; **4)** que, en respuesta, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, emite el oficio No. O.R.106523 de fecha 04 de noviembre del año 2020, indicando que “*No es*

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 y 158, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

posible mutar o cambiar una rogación expresa de inscripción de una actuación registral, con el deposito de otro documento base en el cual se pretenda la inscripción de otra actuación registral, cuando el mismo no ha sido requerido y/o aceptado por el Registro de Títulos, esto es, según el principio General de Inmutabilidad del Proceso”; 5) que no conforme con la decisión del referido órgano registral, la parte interesada, mediante No. 3382003904, interpuso el recurso de reconsideración, a través del cual excluye los contratos de venta de fecha 04 de noviembre del año 2020 y explica que las causas que le llevaron a depositarlo en la rogación original fue desconocimiento y el fin de realizar una operación abreviada, debido a que procedió vender el inmueble, para que quede registrado a favor de estos últimos propietarios; 6) que, el Registro de Títulos, producto de dicho proceso, emite el oficio No. O.R.108382, de fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), mediante el cual procede a rechazar la acción en reconsideración indicando en síntesis lo siguiente: “que si bien es cierto, los contratos de venta adicionales fueron producto de desconocimiento y con la finalidad de realizar una operación abreviada, no menos cierto es, que las actuaciones registrales no pueden mutarse y/o cambiarse con el depósito de algún otro documento, guiado a la inscripción de otra actuación registral distinta a la inicial”; 7) que, con el propósito de que sea revocada la decisión emitida por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, la parte interesada procedió a interponer el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, en fecha 28 de agosto del año 2019, se remiten los trabajos de deslinde sobre dos porciones de terreno con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 96-A-REF, del Distrito Catastral No. 16/6ta., ubicada en el municipio y provincia de San Pedro de Macorís, aprobados mediante oficio No. 6642019014650, de fecha 23 de agosto del año 2019, al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, siendo requeridos por dicho órgano, los originales de los contratos de venta de fechas 15 de septiembre del año 2017 y 10 de enero del año 2018, suscrito por los señores **Pedro José Garrido Díaz y Angelica Denisse Garrido Díaz**, respectivamente, en calidad de vendedores y la señora **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**; **2)** al momento de subsanar lo solicitado por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, por error involuntario, se adicionaron dos nuevos contratos de venta de fechas 05 de octubre del año 2020, suscritos entre los señores **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez y Ramón Antonio Pérez Méndez**, en calidad de vendedores y el señor **Peter Jeffrey Garrido Báez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Margarita Payano Ramos, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 5651, los cuales, no fueron requeridos ni forman parte de la rogación pretendida inicialmente, por lo que, el Registro de Títulos procedió con el rechazo definitivo del expediente, emitiendo el oficio No. O.R.106523 de fecha 04 de noviembre del año 2020; **3)** que, en atención a que dicha decisión ha afectado considerablemente a la parte interesada, más por el compromiso ya convenido con un tercero de buena fe, se procedió a depositar la reconsideración al rechazo al expediente No. 3381903457, para que sea revocado y enmendado, puntualizando que el deposito de los contratos de venta adicionales se produjo por desconocimiento y con la finalidad de realizar una operación abreviada, y que los mismos sean considerados desglosados, entendiéndose que con esto se ponía al órgano registral en posición de continuar con la rogación original, sin transgredir sus principios y normas; **4)** que, la pretensión de la parte interesada nuevamente fue rechazada mediante el oficio No. O.R.108382 de fecha 01 de diciembre del año 2020, indicando que rechaza la solicitud porque las actuaciones registrales no pueden mutarse y/o cambiarse con el depósito de otro documento, guiado a la inscripción registral distinta a la inicial; **5)** que, la Constitución dominicana en su artículo 51, dispone la protección al Derecho de propiedad, a su goce, disfrute y disposición, reconociéndolo y garantizándolo por su función social, que también implica obligaciones, y prohibiendo la privación de la propiedad, a toda persona que la haya adquirido y dotando de responsabilidad al Estado de ser el ente promotor del acceso a la propiedad, en especial a la propiedad titulada, por lo que la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario tiene como principal objetivo la regulación del registro de todos los derechos reales inmobiliario, promoviendo también la protección garantizada de manera absoluta del Estado sobre todo

derecho registrado, y prohibiendo también el ejercicio abusivo de los derechos, por contradecir los fines de dicha ley; **6)** que también dicha ley establece cuales son los recursos que se pueden interponer ante la Jurisdicción Inmobiliaria, señalando en sus artículos 75 y siguientes quienes tienen la calidad para interponerlos, contemplándose en los artículos 153 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos cuales son, y haciendo uso, aplica la interposición del Recurso Jerárquico; **7)** que, respecto al Principio de Inmutabilidad del proceso, es aquel sobre el cual descansa la causa o fundamento jurídico de la pretensión del demandante, y el objeto que este persigue, el cual, no puede ser modificado en el curso de la instancia ni mucho menos cuando la misma esta ligada a las partes; y es la propia Suprema Corte de Justicia que ha dicho que: “... *se ha mantenido siempre como regla de principio que la inmutabilidad del proceso se corresponde con la situación creada al prohibir al juez o corte apoderado del asunto, decidir sobre otro aspecto que no fuesen aquellos sobre los cuales las partes hayan presentado conclusiones...*”, de cuyas conceptualizaciones colegimos que dicho Principio de Inmutabilidad es de orden público y jurisdiccional, no así administrativo, y que por ende, al aceptar el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís nuestro desinterés y consentimiento de dejar sin efecto los contratos de venta depositados por desconocimiento y de manera posterior, no afectaría la inscripción pretendida ni a terceros de buena fe, y si estaría en condición de aplicar y mantener la protección y garantía en que se sustenta su normativa, mas aun por tratarse de una rogación combinada.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, cabe destacar que el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís procedió con el rechazo de la rogación presentada, así como del recurso de reconsideración que le fue sometido, debido a que, en el expediente original, la parte interesada depositó contratos de venta que no formaban parte de este, lo cual, a juicio del Registrador de Títulos constituye una mutación al proceso y violenta el **Principio de Inmutabilidad del Proceso**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Tribunal Constitucional considera lo siguiente: “... *que el principio de inmutabilidad es una de las garantías que se deben dar a los litigantes en cualquier proceso para dar cumplimiento al derecho de defensa, ya que se debe preservar que los justiciables deban tener la seguridad de que sus casos se mantengan inalterables, en cuanto a la causa y el objeto que les dieron origen a los mismos; en ese mismo contexto, debe asegurarse el juzgador que las peticiones y acciones de los litigantes sean respondidas y las mismas reposen en la razonabilidad, haciendo, cuando sea necesario, la debida ponderación, a fin de poder garantizar un razonamiento lógico...*” (Sentencia del Tribunal Constitucional No. TC/0088/16 de fecha ocho (8) días del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016)).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de lo antes indicado, se puede colegir que el **Principio de Inmutabilidad del Proceso** es de orden jurisdiccional, y como bien indica el órgano constitucional, es una garantía otorgada a los litigantes para preservar la seguridad de que sus casos en el curso de todas las instancias en que se conozcan, se mantengan inalterables en cuanto a las causas y objeto que los originaron, obligando al juzgador a circunscribirse a las peticiones de las partes intervinientes que estuvieron desde el inicio, a fin de que no puedan ser modificadas, hasta que sea resuelto de manera definitiva; por lo que no estamos frente a la violación de éste principio.

CONSIDERANDO: Que, la rogación inicial, de fecha el 28 de septiembre del año 2019, se fundamenta en el oficio de aprobación de mensura No. 6642019014650 de fecha 23 de agosto del año 2019, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y en los contratos de venta de fechas 15 de septiembre del año 2017 y 10 de enero del año 2018, otorgados por los señores **Pedro José Garrido Díaz y Angélica Denisse Garrido Díaz**, en favor de la señora **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**; al cual, le fueron emitidos oficios de subsanación de fecha 09 de diciembre del año 2019 y 17 de octubre del año 2020, solicitando, entre otras cosas lo siguiente: en el primer oficio, “*Primero: Se solicita el deposito del original del acto de venta de fecha 10 de enero*

*del año 2018, suscrito por **Angelica Denisse Garrido Díaz** (vendedora) y **Dra. Jenny M. Portes Báez de Pérez** (compradora), legalizo por el Lic. **Máximo Ruíz Morban**, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3396. Se hace la salvedad de que dicho acto debe estar estampado por la Dirección General de Impuestos Internos; Segundo: Depositar el original del acto de venta de fecha 15 de septiembre del 2017, suscrito por **Pedro José Garrido Díaz** (vendedor) y **Dra. Jenny M. Portes Báez de Pérez**, (compradora), legalizado por el Lic. **Máximo Ruíz Morban**, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3396. Se hace la salvedad de que dicho acto debe estar estampado por la Dirección General de Impuestos Internos; Tercero: Depositar los originales de los recibos de pago por concepto de transferencias inmobiliarias emitida por la Dirección General de Impuestos Internos y la certificación de propiedad inmobiliaria (IPI); Cuarto: Depositar acta de matrimonio de la señora **Jenny M. Portes Báez de Pérez** conjuntamente con la copia de cédula de identidad y electoral de su cónyuge; Quinto: Se solicita el deposito del sello de RD\$50.00 de la Dirección General de Impuestos Internos, a los fines de cumplir con la rogación; y, en el segundo oficio, se reitera lo antes indicado y acciando la solicitud de prórroga de plazo respecto al depósito de documentos.*

CONSIDERANDO: Que, al momento de subsanar lo solicitado por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, se adicionaron dos nuevos contratos de venta de fechas 05 de octubre del año 2020, suscritos entre los señores **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez** y **Ramón Antonio Pérez Méndez**, en calidad de vendedores y el señor **Peter Jeffrey Garrido Báez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Margarita Payano Ramos, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 5651, los cuales, no fueron requeridos, ni forman parte de la rogación pretendida inicialmente; por lo que, el Registro de Títulos procedió con el rechazo definitivo del expediente, emitiendo el oficio No. O.R.106523 de fecha 04 de noviembre del año 2020;

CONSIDERANDO: Que, existe una incongruencia entre la fecha de suscripción de los nuevos contratos de venta suministrados (04/11/2020) y la fecha de inscripción de la actuación registral (28/09/2019), ya que los documentos que dan origen a la transferencia son posteriores.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, se están transgrediendo de manera combinada los **Principios de Rogación y Prioridad**, por medio a los cuales, el Registrador de Títulos procede a realizar las ejecuciones a solicitud expresa de la parte interesada, tomando en consideración la fecha y hora del expediente; por tanto, los documentos que fundamentan la actuación registral deben ser suscritos con anterioridad a la inscripción.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, del análisis de los documentos presentados en ocasión del presente recurso, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido verificar que los contratos que sirven de fundamento para la ejecución: **a)** Contrato de venta suscrito entre el señor **Pedro José Garrido Díaz**, en calidad de vendedor y la señora **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, en calidad de compradora, mediante documento de fecha 15 de septiembre del año 2017, con matrícula No. 3396 y, **b)** Contrato de venta suscrito entre el señor **Angélica Denisse Garrido Díaz**, en calidad de vendedor y la señora **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**, en calidad de compradora, mediante documento de fecha 10 de enero del año 2018; fueron realizados en el Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, y legalizados el Lic. **Máximo Ruíz Morban**, notario público del Distrito Nacional, lo cual transgrede lo establecido por el artículo 19 de la Ley No. 140-15 sobre el notariado.

CONSIDERANDO: que, esta última irregularidad es insubsanable, al tenor de lo que establece el artículo 58, literal f) del Reglamento General de Registro de Títulos, lo cual impide la ejecución del expediente de que se trata y da lugar a su rechazo definitivo.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa

realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 97 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) y 19 de la Ley No. 140-15 sobre Notariado.

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Jenny Mercedes Portes Báez de Pérez**; 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 presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes oficio No. O.R.108382, relativo al expediente registral No. 3382003904, de fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís a cancelar el 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.

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

RJNG/jedsc