

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00020**

FECHA  
**23-02-2021**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-00116**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de febrero 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 dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), por los sucesores de la finada **María Matilde Guzmán de Guzmán**; señora **Nelsi Altagracia Guzmán Guzmán y compartes**, dominicana, mayor de edad, viuda, de quehaceres domésticos, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0300918-9, domiciliada y residente en la calle Ramón Ramírez No. 166, del sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. Dionicio Pérez Valdez, Licdo. Máximo Rosa de la Rosa y Pedro Valdez Pérez**, dominicanos, mayores de edad, soltero, casados, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 002-0094950-1, 001-0109947-1 y 001-1167744-9, respectivamente, con estudio profesional abierto al público en la avenida Italia No. 18, esquina Bernardo Correa y Cidrón, Plaza Belka, local 2-B, sector Honduras, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio de Rechazo No. O.R.106643, de fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 1632002734, emitido por el Registro de Títulos de Moca.

VISTO: El expediente registral No. 1632000638, contentivo de solicitud de inscripción de la Sentencia Civil No. 531, de fecha 04 de octubre del 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, contentiva de Partición de Bienes Sucesorales, respecto a los derechos de la finada, señora **María Matilde Guzmán de Guzmán**, dentro del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 12,357.62 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 73, del Distrito Catastral No. 15, ubicada en la provincia Espaillat”*, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Moca, a través de su oficio No. O.R.092895, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión en lo siguiente: *“la Sra. María Matilde Guzmán de Guzmán, no posee derechos vigentes dentro del ámbito de la Parcela 73, del Distrito Catastral 15, de Municipio de Moca, Provincia Espaillat, dado que dichos derechos fueron cancelados por determinación de herederos y transferencia, en virtud de Resolución de fecha 25/02/1997,*

*inscrita en fecha 18/03/1997, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, según consta en el Libro 33, folio 41, hoja 05” (sic).*

VISTO: El expediente registral No. 1632002734, contentivo de solicitud de Reconsideración del Oficio No. O.R.092895, de fecha 08 de junio del año 2020, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Moca, por no haber cambiado los motivos del primer rechazo. Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 065-2021, de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Frailin Antonio García Portorreal, Alguacil Ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Espailat; mediante el cual la señora **Nelsi Altagracia Guzmán Guzmán y compartes**, notifica el presente recurso jerárquico, los señores **Ramón Salvador Guzmán Muñoz, Denisse Guzmán Muñoz, Kenia Guzmán Muñoz, Belkis Guzmán Muñoz** y al **Ayuntamiento del Distrito Municipal de Ortega**.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: *“Parcela No. 73, del Distrito Catastral No. 15, ubicada en la provincia Espailat”*.

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 No. O.R.106643, de fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 1632002734, emitido por el Registro de Títulos de Moca; en relación a una solicitud de inscripción de la Sentencia Civil No. 531, de fecha 04 de octubre del 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espailat, contentiva de Partición de Bienes Sucesorales, respecto a los derechos de la finada, señora **María Matilde Guzmán de Guzmán**, dentro del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 12,357.62 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 73, del Distrito Catastral No. 15, ubicada en la provincia Espailat”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiséis (26) de enero del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), 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, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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, la señora **Nelsi Altagracia Guzmán Guzmán y compartes**, notificó el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 065-2021, de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a los señores **Ramón Salvador Guzmán Muñoz, Denisse Guzmán Muñoz, Kenia Guzmán Muñoz, Belkis Guzmán Muñoz** y al **Ayuntamiento del Distrito Municipal de Ortega**; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, 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, entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte recurrente alega en síntesis lo siguiente: **1)** que en fecha 23/06/2010, fue solicitada la inscripción de la Sentencia No. 531, de fecha 04 de octubre del 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, bajo el exp. 1631001988, al cual le fue dado un oficio de subsanación en fecha 11/11/2011; **2)** que mediante oficio de fecha 16/07/2012, el Registro de Títulos de Moca, acoge un recurso de reconsideración en cuanto a la forma, y en cuanto al fondo lo condicionó a que dicha sentencia adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, ya que cursaba un recurso de casación ante la Suprema Corte de Justicia; **3)** que la Sentencia 531, fue confirmada en doble grado mediante Sentencia No. 47/2011 de fecha 29/03/2011, dicta por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega y esta su vez por la Sentencia No. 804, de fecha 29/03/2017, dictada por la Suprema Corte de Justicia; **4)** que en fecha 07/02/2020, se solicitó, nuevamente, la ejecución de la Sentencia No. 531, ya citada, obteniendo oficio de rechazo, ahora recurrido; **5)** que con dicho rechazo se desconocen los derechos reales que por sucesión garantiza la constitución a la señora **Nelsi Altagracia Guzmán Guzmán y compartes**; **6)** que procede la interposición del presente recurso jerárquico, toda vez que en decisión anterior ya el registrador de títulos de Moca ha contestado un recurso de reconsideración incoado por la parte recurrente sobre este mismo asunto, donde otorgó favorabilidad sobre el mismo; **7)** que en la sentencia de marras se encuentran claramente definidos los derechos correspondientes a la parte demandante como la parte demandada, por lo que se acuerda derechos igualitaria de forma equitativa a cada una de las partes intervinientes en el proceso, por lo que no existe inconveniente alguno que pueda impedir la ejecución de dicha decisión judicial, con la necesidad de que esta deba ser modificada en su contenido; **8)** que el Art. 51 de la Constitución de la República, garantiza el derecho de propiedad;

CONSIDERANDO: Que, la decisión que se pretende ejecutar, la citada Sentencia Civil No. 531, de fecha 04 de octubre del 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat en el ordinal SEGUNDO, de su parte dispositiva, copiada textualmente, indica lo siguiente: *“Declara adjudicatarios a los demandantes persiguiendo señores NELSI ALTAGRACIA GUZMAN, quien actúa por sí y en representación de los señores MARÍA ZANAIDA, MARÍA CASILDA ADELINA DE JESUS y ELENA EMPERATRIZ, esta última representada por sus hijos PATRICIO ANTONIO y PABLO PASTOR, todos de apellidos GUZMAN, del inmueble descrito en la página cuatro (4) del pliego de condiciones consistente en: “Una porción de terreno con una extensión superficial de diecinueve punto sesenta y cinco (19.65) tareas y una mejora dentro del mismo, ubicado en la sección Ortega, Provincia Espaillat, dentro del ámbito de la parcela No. 73 (parte) del Distrito Catastral No. 15, amparado bajo el certificado de título No. 176, propiedad de la finada María Matilde Guzmán de Guzmán...”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Moca, para rechazar la rogación original tomó en cuenta, que la Sra. **María Matilde Guzmán de Guzmán**, no posee derechos vigentes dentro del ámbito de la Parcela No. 73, del Distrito Catastral No. 15, de municipio de Moca, provincia Espaillat, dado que dichos derechos fueron cancelados por determinación de herederos y transferencia, en virtud de Resolución de fecha 25/02/1997, inscrita en fecha 18/03/1997, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, según consta en el Libro No. 33, Folio No. 41, Hoja No. 05.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, luego de indagar en los asientos registrales del inmueble de referencia, advierte que la señora **María Matilde Guzmán de Guzmán**, adquirió en fecha 30/01/1961, una porción de terreno con una extensión superficial de 17,668.2 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **73**, Distrito Catastral No. **15**, del municipio de Moca, provincia Espaillat; luego, vendió en fecha 10/05/1976, una porción de terreno de 14,923 m2, según se verifica en el Libro No. 20, Folio No. 176, Hoja No. 210 del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA); que posteriormente, sus derechos restantes, equivalentes a una porción de terreno de 2,745.20 m2, fueron determinados y transferidos en virtud de la Resolución de fecha 25/02/1997, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita el 18/03/1997, publicitada en el Libro No. 33, Folio No. 41, Hoja No. 51 del SIRCEA.

CONSIDERANDO: Que, de lo anteriormente descrito se evidencia, que ciertamente y tal como indica el Registro de Títulos de Moca, la finada **María Matilde Guzmán de Guzmán**, ya no posee derechos registrados dentro del inmueble de referencia, por ende es imposible, para dicha oficina registral, la ejecución de la actuación solicitada mediante Sentencia Civil No. 531, de fecha 04 de octubre del 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, por ser contentiva de partición de bienes sucesorales que ya fueron determinados y transferidos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es pertinente recordar que uno de los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana, se basa en el Principio de Legitimidad, consagrado en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular; cuestión que no se cumple en el caso de la especie.

CONSIDERANDO: Que al respecto, la citada ley en su artículo 28, indica además, que: *“Con 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”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en esa misma línea, el artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), establece que: *“El derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos”*. Continúa en el Artículo 33 *“Para transferir un inmueble, el o los propietarios, deben tener la libre disponibilidad del mismo”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, todo lo expresado pone de relieve que el rechazo dado por el Registro de Títulos de Moca, se corresponde con nuestro marco legal vigente, por lo que, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Moca; 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 Moca a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 28, 74, 75, 76, 77, 90 y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 27 literal “c”, 32, 33, 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 sucesores de la finada **María Matilde Guzmán de Guzmán; señora Nelsi Altagracia Guzmán Guzmán y compartes**, en contra del Oficio No. O.R.106643, de fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 1632002734, emitido por el Registro de Títulos de Moca; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Moca, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Moca 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.

QUINTO: Ordena el desglose de las piezas que componen el expediente con motivo al presente recurso, en manos de la parte recurrente o su representante.

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/ech