

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00023

FECHA
22-02-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-1015

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de febrero del año dos mil veintiunos (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 primero (01) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), por la señora **Lidia Rodríguez Richiez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 028-0083349-9, domiciliada y residente en la calle 6 Este No. 11, sector Buena Vista Norte, municipio y provincia La Romana, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Yamel Martínez Zorilla**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 026-0131582-9, domiciliado en la avenida Winston Churchill No. 1099, Torre Citi, Acrópolis Center, piso 14, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; teléfono (809) 907-2732.

En contra del oficio de rechazo O.R. 109583, relativo al expediente registral No. 9092003794, de fecha dieciséis (16) del mes 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. 9092003039, contentivo de solicitud de doble transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada de fecha once (11) de noviembre del año dos mil quince (2015), suscrito entre el señor **Abraham Araje** (*vendedor*) y el señor **Miguel Custodio González** (*comprador*), legalizado por el Dr. Alsenio Perozo Puello, notario público de los del número para el municipio de La Romana, matrícula No. 4138; y el acto bajo firma privada de fecha siete (07) de octubre del año dos mil veinte (2020), suscrito entre los señores **Miguel Custodio González** y **Milagros González de Custodio** (*vendedores*) y la señora **Lidia Rodríguez Richiez** (*compradora*), legalizado por el Dr. Jesús Martínez de la Cruz, notario público de los del número para el municipio de La Romana, matrícula No. 5381; proceso que culminó con el oficio de rechazo O.R.107379, de fecha diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 9092003794, de fecha diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinte (2020), contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del oficio de rechazo O.R. 107379, citado en el párrafo anterior; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 22/2021, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Francisco Javier Paulino Céspedes, Alguacil de Estrados del Tribunal de Primera Instancia de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Judicial de La Romana; mediante el cual la señora **Lidia Rodríguez Richiez**, notifica el presente recurso jerárquico, a los señores **Abraham El Araje** y **Miguel Custodio González**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “*Solar No. 2, de la Manzana No. 39, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 394.29 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia La Romana; identificado con la matrícula No. 3000195896*”.

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 O.R. 109583, relativo al expediente registral No. 9092003794, de fecha dieciséis (16) del mes del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; cuya rogación original versa sobre una solicitud de doble transferencia por venta, mediante: **i**) acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), suscrito entre el señor **Abraham Araje** (*vendedor*) y el señor **Miguel Custodio González** (*comprador*), legalizado por el Dr. Alsenio Perozo Puello, notario público de los del número para el municipio de La Romana, matrícula No. 4138; y, **ii**) acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), suscrito entre los señores **Miguel Custodio González** y **Milagros González de Custodio** (*vendedoras*) y la señora **Lidia Rodríguez Richiez** (*compradora*), legalizado por el Dr. Jesús Martínez de la Cruz, notario público de los del número para el municipio de La Romana, matrícula No. 5381, relativo al inmueble identificado como: “*Solar No. 2, de la Manzana No. 39, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 394.29 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia La Romana; identificado con la matrícula No. 3000195896*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (1º) 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 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.

¹ 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 a las partes recurridas les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil Nos. 22/2021; 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 San Pedro de Macorís procura la solicitud de doble transferencia del inmueble identificado como: “*Solar No. 2, de la Manzana No. 39, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 394.29 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia La Romana; identificado con la matrícula No. 3000195896*”, requerimiento que fue calificado de forma negativa por el citado órgano registral, bajo el entendido de que el señor **Ibrahim (Abraham) Abraham El Araje**, adquirió su derecho de propiedad, siendo un menor edad, razón por la cual, no se hicieron constar sus generales, lo que impide que el Registro de Títulos pueda validar su calidad al momento de la presente transferencia e indico: “*...que mediante el Decreto emitido por el Tribunal Superior de Tierras no fueron descritas sus generales, toda vez que el procedimiento para conocer de un error material es competencia del mismo órgano que genero esta acción*” (sic); y posteriormente, a través de la solicitud de reconsideración, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís mantuvo su calificación original indicando lo siguiente: “*...no ha variado las razones que dieron origen al oficio de rechazo No. 9092003039, en razón de que tal y como se pude comprobar, al momento del señor Ibrahim (Abraham) Abraham el Araje, adquirir el Solar 2, Manzana 39, DC 01, matrícula 3000195896, mediante Decreto emitido por el Tribunal Superior de Tierras, no fueron descritas sus generales, toda vez que el procedimiento para conocer de un error material, es competencia del mismo órgano que generó esta acción*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que contrario a lo que indica por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, la calidad del señor **Ibrahim (Abraham) Abraham El Araje**, puede ser verificada fácilmente por el Registro de Títulos y no es necesario realizar una acción ante el órgano que dictó el decreto; **2)** que el antes indicado señor no solo es propietario del inmueble objeto de este apoderamiento, sino que también lo era del “*Solar No. 1, de la Manzana No. 39, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en La Romana*”, y en fecha 7 de septiembre de 1992, este vendió ese inmueble al señor **Martín Enrique Guzmán** y si el Registro de Títulos verifica el tracto sucesivo este inmueble, podrá confirmar esta afirmación, y además constatar el nombre y las generales del señor **Ibrahim (Abraham) Abraham El Araje**, quien es dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad núm. **31382** serie **26**; **3)** que tiene copias de la cédula de identidad **31382**, serie **26** y de igual forma tenemos copia del pasaporte Núm. 48940, que también individualiza el nombre del señor **Abraham El Araje**; **4)** que el Solar No. 1 es colindante al solar Núm. 2, que hoy se solicita transferir que en la actualidad se encuentra registrado a nombre de la señora **Lidia Rodríguez**, que es la misma persona que hoy solicita la transferencia y que, de hecho, ocupa el inmueble. Con esto queda demostrado que ya el Registro de Títulos admitió una transferencia del antes indicado propietario, en relación a un inmueble registrado a su nombre, en las mismas condiciones que este inmueble, por lo tanto, por un asunto de igualdad, armonía y continuidad en las decisiones que emita el Registro de Títulos; **5)** que otro elemento que sirve para identificar al propietario del inmueble objeto del presente recurso, dentro del mismo Registro de Títulos, es la Certificación de Estado Jurídico del “*Solar No. 1, de la Manzana No. 39, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en La Romana*”, era propiedad del hoy vendedor y transfirió

al señor **Martin Enrique Guzmán**, que la Certificación de Estado Jurídico de ese inmueble se indican sus generales, estableciendo que su número de Cédula de Identidad es **31382-26; 6)** que se depositan las copias de las documentaciones que avalan la anterior transferencia realizada por el propietario, para facilitar la verificación del tracto sucesivo del inmueble “*Solar No. 1, de la Manzana No. 39, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en La Romana*”, y constatar la calidad del mismo, que es la misma que se propone en esta instancia; y, **7)** que el Registro de Títulos puede ejercer su función calificadora, con relación a este aspecto u verificar la calidad del propietario en el tracto sucesivo del inmueble ya transferido, función que le es permitida en el artículo 51 literal d, del Reglamento de Registro de Títulos, el cual establece que el Registrador de Títulos tiene facultades para examinar y comprobar la legitimidad y capacidad legal de los otorgantes del acto que se pretende ejecutar en el registro.

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, y ciertamente como mencionada el acto administrativo impugnado, en los asientos registrales relativos al inmueble objeto de la presente acción recursiva, no se describen las generales completas del titular registral del derecho de propiedad, y muy específicamente su documento de identidad.

CONSIDERANDO: Que no obstante lo anterior, y conforme ha manifestado la parte recurrente, el señor **Ibrahim (Abraham) Abraham El Araje** adquirió, además, otro inmueble que presentaba las mismas particularidades; dígase, el “*Solar No. 1, de la Manzana No. 39, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 410.08 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia La Romana*”, y que posteriormente el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís calificó de manera positiva una transferencia del derecho de propiedad, a través de la cual se consignó el documento de identidad del vendedor como: “Cédula Personal de Identidad Serie 26, No. 31382”; según se evidencia el Libro No. 36, Folio No. 249, Volumen 110, Hoja No. 0296.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, es importante mencionar que, para los casos en que el asiento registral no describa de manera completa las generales de los sujetos de derechos registrados –*conforme lo exige el principio de especialidad*–, la parte interesada en una actuación registral que se pretenda inscribir deberá aportar toda la documentación y referencia necesaria que le permita al Registro de Títulos comprobar que el titular registral es la misma persona que se interviene en la rogación.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, la parte recurrente ha aportado varios documentos de identidad del titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva, así como la referencia del asiento registral respecto de otro inmueble, donde se describe la Cédula Personal de Identidad de dicho sujeto; por lo cual esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido comprobar que el disponente en la actuación contenida en la rogación original es la misma persona contenida en el asiento registral del derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: 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*”.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, así como por la aplicación del **Principio de Eficacia**, se acoge en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia: revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, y acoge la rogación original en la forma que 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 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*); 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; artículo 69 numerales 7 y 8, del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana,

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 presente Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Lidia Rodríguez Richiez**, en contra del oficio de rechazo O.R. 109583, relativo al expediente registral No. 9092003794, de fecha dieciséis (16) del mes del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, y acoge la rogación original; por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del San Pedro de Macorís, realizar la ejecución registral de las actuaciones que se describen a continuación: **i)** acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), suscrito entre el señor **Abraham Araje** (*vendedor*) y el señor **Miguel Custodio González** (*comprador*), legalizado por el Dr. Alsenio Perozo Puello, notario público de los del número para el municipio de La Romana, matrícula No. 4138; y, **ii)** acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), suscrito entre los señores **Miguel Custodio González** y **Milagros González de Custodio** (*vendedores*) y la señora **Lidia Rodríguez Richiez** (*compradora*), legalizado por el Dr. Jesús Martínez de la Cruz, notario público de los del número para el municipio de La Romana, matrícula No. 5381; ambas inscritas originalmente en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinte 2020, a la 02:21:00 p. m., y relativas al inmueble identificado como: “*Solar No. 2, de la Manzana No. 39, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 394.29 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia La Romana; identificado con la matrícula No. 3000195896*”. Y en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, emitido a favor del señor **Ibrahim (Abraham) Abraham El Araje**;
- B) Emitir, y a su vez cancelar, el Original del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, a favor de los señores **Miguel Custodio González** y **Milagros González de Custodio** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);

- C) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, a favor de la señora **Lidia Rodríguez Richiez** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*); y,
- D) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a las actuaciones registrales antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/jrv