

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00029**

FECHA  
**22-03-2021**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-0244**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de marzo 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 primero (1ro) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), por el **Lic. Pedro Francisco Labour Méndez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0178807-3, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la carretera Jarabacoa-Constanza, sector Pedregal, municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, República Dominicana, y domicilio Ad-hoc en la avenida 27 de Febrero No.194, edificio Plaza don Bosco, Apartamento 401 del distrito Nacional, República Dominicana, actuando en nombre y presentación del señor **Tomas De Jesús Genao Báez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 050-0046324-9, domiciliado y residente en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.113022, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 2072100408, emitido por el Registro de Títulos de La Vega.

VISTO: El expediente registral No. 2072001606, contentivo de solicitud de inscripción de transferencia, mediante acto de venta de fecha dieciocho (18) del mes junio del año dos mil veintiuno (2021), legalizadas las firmas por el Lic. Santiago Trinidad Peñalo, notario público del municipio de Jarabacoa, matrícula No.7565, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 312118703785, matrícula No. 3000398236, con una extensión superficial de 5,735.61 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega”*, propiedad de la señora **Cenaida Ramos Veloz de Sánchez**, en favor del señor **Tomas De Jesús Genao Báez**, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de La Vega, mediante Oficio No. O.R.110232, de fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), quien fundamentó su decisión en el hecho de que: *“Rechazar la presente rogación contentiva de transferencia, en virtud de que los datos contenidos en la cédula de identidad de Cenaida Ramos Veloz, no figuran conforme*

*al formato establecido por la Junta Central Electoral; situación que nos impide aplicar el criterio de especialidad en cuanto al sujeto del derecho” (sic).*

VISTO: El expediente registral No. 2072100408, contentivo de solicitud de Reconsideración del Oficio No. O.R.113022, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, quien fundamentó su decisión en lo siguiente: *“UNICO: DECLARA inadmisibile el presente recurso de reconsideración, en virtud de que no se encuentra depositada la notificación por acto de alguacil al propietario del inmueble, la señora Cenaida Ramos Veloz. Quedando cancelada la fecha de inscripción del expediente de marras” (sic).* Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 263/2021, de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Narciso Antonio Fernández, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras, Jurisdicción Original, Sala 2 del Distrito Judicial de La Vega; mediante el cual el señor **Tomas De Jesús Genao Báez**, notifica el presente recurso jerárquico, a la señora **Cenaida Ramos Veloz de Sánchez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Parcela No. 312118703785, matrícula No. 3000398236, con una extensión superficial de 5,735.61 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega”.*

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.113022, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 2072100408, emitido por el Registro de Títulos de La Vega; sobre una solicitud de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de transferencia, mediante acto de venta de fecha dieciocho (18) del mes junio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre la señora **Cenaida Ramos Veloz de Sánchez**, en calidad de vendedora, y el señor **Tomas De Jesús Genao Báez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Santiago Trinidad Peñalo, notario público del municipio de Jarabacoa, matrícula No.7565; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 312118703785, matrícula No. 3000398236, con una extensión superficial de 5,735.61 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega”.*

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 febrero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (1ro) del mes de marzo 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.

---

<sup>1</sup> 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, 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).

CONSIDERANDO: Que, a la señora **Cenaida Ramos Veloz de Sánchez**, en calidad de titular registral, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 263/2021, de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Narciso Antonio Fernández, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras, Jurisdicción Original, Sala 2 del Distrito Judicial de La Vega; 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **i)** que la rogación original presentada ante la oficina del Registro de Títulos de La Vega, procura la inscripción de transferencia, en virtud de Venta, en favor de **Tomas De Jesús Genao Báez**, adquirido de **Cenaida Ramos Veloz de Sánchez**, mediante acto de venta de fecha dieciocho (18) del mes junio del año dos mil veinte (2020), legalizadas las firmas por el Lic. Santiago Trinidad Peñalo, notario público del municipio de Jarabacoa, matrícula No.7565, inscrito el dieciséis (16) de septiembre del año dos mil veinte (2020), a las 11:55:00 a.m., bajo el expediente registral No. 2072005683, en relación al inmueble identificado como: "*Parcela No. 312118703785, matrícula No. 3000398236, con una extensión superficial de 5,735.61 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega*"; **ii)** que la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio de rechazo No. O.R.110232, de fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, en virtud de que los datos contenidos en la cédula de identidad de **Cenaida Ramos Veloz de Sánchez**, no figuran conforme al formato establecido por la Junta Central Electoral, y remitido el expediente por ante esta Dirección Nacional, por presunción de falsedad; **iii)** que el referido oficio de rechazo No. O.R.110232, fue impugnado mediante una acción en Reconsideración; la cual fue declarada inadmisibles, en virtud del oficio No. O.R.113022, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de La Vega; y, **iv)** que, en fecha primero (1ro) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:22:00 p. m., el señor **Tomas De Jesús Genao Báez**, interpuso la presente acción recursiva, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración, procurando la revocación de la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de La Vega, y que por vía de consecuencia sea ejecutada la solicitud de transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que el Registro de Títulos de La Vega, rechazó la rogación original bajo el argumento de que los datos contenidos en la cédula de la titular registral no figuran conforme al formato establecido por la Junta Central Electoral; **ii)** que fue solicitada la Reconsideración al referido oficio de rechazo, confirmándose el criterio del Registro; **iii)** que, el rechazo de la Reconsideración no se fundamentó en derecho, toda vez que no se le otorgó el plazo para proceder a enmendar el expediente, antes de ser remitido a esta Dirección Nacional, conforme lo establece el artículo 59 del Reglamento General de Registro de Títulos; **iv)** que, la calificación negativa del expediente carece de fundamento, toda vez que no se verifica falsedad en la copia de la cedula de la titular, ya que, con esa cedula se expidió el certificado de títulos; **v)** que, ante tal situación, lo que procede es solicitar la comparecencia de las partes, a los fines de comprobar si existe falsedad en la documentación; y **vi)** que, fue una observación viciosa, declarar inadmisibles

la acción en reconsideración, toda vez que el acto de alguacil que notifica la referida acción a la parte contraria, no se encuentra entre los requisitos de forma para la admisión de un asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente sostiene en su exposición, que el rechazo de la acción en reconsideración no se fundamentó en derecho, toda vez que no se le otorgó el plazo previsto en el artículo 59 del Reglamento General de Registro de Títulos, para proceder a enmendar el expediente, antes de ser remitido a esta Dirección Nacional.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Reglamento General de Registro de Títulos, en su artículo 59, establece: *“Si el Registrador de Títulos presume la falsificación o adulteración de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación, procederá al rechazo de la misma y remitirá el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de que ésta adopte las providencias de lugar”*.

CONSIDERANDO: Que, el plazo establecido en el artículo descrito en el párrafo anterior, hace referencia al tiempo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, otorgado a los Registradores de Títulos para pronunciarse, en relación a las solicitudes que le son sometidas<sup>2</sup>; contrario al plazo indicado en el artículo 54 del mismo reglamento, que es concerniente a las actuaciones susceptibles de subsanación.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, la parte recurrente, alega que no se verifica falsedad en la copia de la Cédula de Identidad y Electoral de la señora **Cenaida Ramos Veloz de Sánchez**, ya que, en virtud de la misma se expidió el Certificado de Título que ampara su derecho de propiedad, por lo que el rechazo carece de fundamento.

CONSIDERANDO: Que, entre las funciones del Registrador de Títulos, se encuentra la de *“Informar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos de cualquier situación irregular, así como de cualquier intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter”*<sup>3</sup>.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, luego de verificar los documentos depositados y los sistemas de investigación, solicitó a la Junta Central Electoral, como órgano encargado de emitir el referido documento oficial, la validación de la copia de la Cédula de Identidad y Electoral de la señora **Cenaida Ramos Veloz de Sánchez**, depositada en el expediente objeto de la presente acción recursiva; resultando que, no se corresponde con las informaciones contenidas en su base de datos, y, presenta discrepancia en los siguientes campos: QR y código de barra, datos de nacimiento, colegio electoral, ocupación y tipo de sangre.

CONSIDERANDO: Que, lo expuesto precedentemente pone de relieve que, el rechazo dado por el Registro de Títulos de La Vega, se emitió apegado al ordenamiento jurídico que nos regula, quedando evidenciada la adulteración en el documento de identidad de la señora **Cenaida Ramos Veloz de Sánchez**.

---

<sup>2</sup> Ver Artículo 17, Letra D del Reglamento General de Registro de Títulos. (Modificado mediante Acta del Pleno de la Suprema Corte de Justicia núm. 23/2010 del 22 de julio de 2010).

<sup>3</sup> Ver Artículo 17, Letra M del Reglamento General de Registro de Títulos. (Modificado mediante Acta del Pleno de la Suprema Corte de Justicia núm. 23/2010 del 22 de julio de 2010).

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente fundamenta en sus alegatos que, no se encuentra entre los requisitos de forma para la admisión de un asiento registral, el depósito del acto de alguacil que notifica la acción en reconsideración, por lo que el Registro de Títulos de La Vega, realizó una observación viciosa al declarar inadmisibile la indicada acción.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 155, el Reglamento General de Registro de Títulos, establece: “*Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas*”.

CONSIDERANDO: Que contrario a lo que establece la parte recurrente en sus argumentos, el Registro de Títulos de La Vega, actuó en consonancia a los preceptos legales que rigen la materia, toda vez que la señora **Cenaida Ramos Veloz de Sánchez**, es la titular registral del inmueble, y su derecho de propiedad podría verse afectado por medio a la transferencia que se pretende ejecutar; por lo que, procede la notificación conforme lo establecido en el artículo descrito en el párrafo anterior, y así se presente cualquier objeción o contestación al respecto, lo que garantiza su derecho de defensa y contradicción en cumplimiento del debido proceso administrativo<sup>4</sup>. En cuanto al Presente Recurso Jerárquico, se cumplió con esta formalidad.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo 5, numeral 2) contempla que: “*Correlativamente con los derechos que les asisten, las personas tienen, en sus relaciones con la Administración Pública, el deber de: Actuar de acuerdo con el principio de buena fe, absteniéndose de emplear maniobras dilatorias en los procedimientos, y de efectuar o aportar, a sabiendas, declaraciones o documentos falsos o hacer afirmaciones temerarias, entre otras conductas*”.

CONSIDERANDO: 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 La Vega, por los motivos antes expresados; 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 La Vega 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 el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 17, 42, 48, 54, 57, 58, 59, 152, 155, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); el artículo No. 5, numeral 2) y 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

## RESUELVE:

---

<sup>4</sup> Ver principio de debido proceso, contenido en el artículo 3, numeral 22, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; combinado con el artículo 6, numeral 4, de la misma disposición legal.

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, incoado por el señor **Tomas De Jesús Genao Báez**, a través de su abogado constituido y apoderado especial, **Lic. Pedro Francisco Labour Méndez**, en contra del Oficio No. O.R.113022, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 2072100408, emitido por el Registro de Títulos de La Vega; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de La Vega, respecto de la rogación original, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega 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/mgm