



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00084

FECHA
07-09-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1212

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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 diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), por los señores **Adolfo Rivera Guzmán**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 118-0009541-3, y **Emelinda Reynoso Suazo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 093-0038683-7, domiciliados y residentes en la Calle 30 de Mayo, No. 36, Barrio Puerto Rico, Provincia Monseñor Nouel, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Lic. Juana Altagracia Jaquez Payano**, abogada de los tribunales de la república, Carnet de abogada No. 55195-123-14, con estudio profesional abierto en la calle Fuerte Núñez No. 10 (altos), municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.123684, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral No. 4122102156.

VISTO: El expediente registral No. 4122000419, inscrito en fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:44:00, p.m., contenido de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 662201805817, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y mediante el acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Milton De Jesús Frías Rodríguez, notario público de los del número del municipio de Maimón, matrícula No. 7378; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Bonao, mediante oficio No. O.R.118545, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 4122102156, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:39:54 a.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Bonaó, en contra del citado oficio No. O.R.118545, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 922/2021, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Daniel Reinoso Estrella, Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz de Maimón; mediante el cual los señores **Adolfo Rivera Guzmán** y **Emelinda Reynoso Suazo**, le notifican el presente recurso jerárquico a los señores **Francisco Piña Paniagua** y **Altagracia García Hernández**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **74,084.63** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **69**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicado en el municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. **3000560846**”*.

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.123684, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122102156; concerniente a la acción de reconsideración de la solicitud de inscripción de Deslinde y transferencia por Venta de una porción de terreno, en favor de los señores **Adolfo Rivera Guzmán** y **Emelinda Reynoso Suazo**, dentro del inmueble identificado como: *“Porción de terreno de **74,084.63** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **69**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicado en el municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. **3000560846**”*, propiedad de los señores **Francisco Piña Paniagua** y **Altagracia García Hernández**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diecisiete (17) del mes de agosto 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.

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;

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*).

en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Francisco Piña Paniagua** y **Altagracia García Hernández**, en calidad de propietarios, a través del citado acto de alguacil No. 922/2021, sin embargo, los mismos no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción 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, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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 análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de Bonaó, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.118545, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Francisco Piña Paniagua**, presenta indicios de adulteración; y, **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por los señores **Adolfo Rivera Guzmán** y **Emelinda Reynoso Suazo**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibile, mediante el oficio No. O.R.123684, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el indicado Registro de Títulos, en razón de que no fue notificada su interposición a las demás partes envueltas.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, existen en el Registro de Títulos más de cincuenta (50) expedientes, resueltos, en trámite y pendientes, contentivos de transferencia por venta de los derechos de los señores **Francisco Piña Paniagua** y **Altagracia García Hernández**, en relación al inmueble de referencia; **ii)** que, en algunos de esos expedientes fue solicitada la comparecencia de los titulares y los mismos comparecieron de manera virtual por ante el Registro de Titulas de Bonaó, por lo que, queda evidenciado que ratificaron haber apoderado al señor **Yoel Jiménez Núñez**, para la venta de sus derechos dentro del inmueble; **iii)** que, fue depositado a solicitud de la indicada oficina registral, copia legible y a color de la cédula de identidad correspondiente al señor **Francisco Piña Paniagua**, y; **iv)** que, en razón de lo expuesto se ordene al Registro de Títulos el Deslinde y Transferencia por Venta de la porción indicada, en favor de los señores **Adolfo Rivera Guzmán** y **Emelinda Reynoso Suazo**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Bonaó, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. **118-0004229-0**, correspondiente al señor **Francisco Piña Paniagua**, aportada para el conocimiento de la actuación original, presentaba indicios de adulteración.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente hacer constar que, ciertamente al momento de depositar el expediente registral No. 4122000419, fue aportada la copia del documento de identidad

correspondiente al señor **Francisco Piña Paniagua**, con indicios de adulteración, toda vez que, los datos contenidos en el mismo, diferían de los registrados en la base de datos de la Junta Central Electoral, según correo de fecha 27 de abril del año 2021, remitido por la Dirección Nacional de Registro Electoral de la referida institución.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada una nueva copia del documento de identidad correspondiente al señor **Francisco Piña Paniagua**, distinta a la depositada para el conocimiento de la actuación registral original.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la nueva copia del documento de identidad aportado, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha 06 de septiembre del año 2021, que: *“las informaciones contenidas en la copia de plástico recibida del señor **Francisco Piña Paniagua**, cédula No. **118-0004229-0**, se corresponden con lo contenido en nuestra base datos.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, y a los fines de cumplir con el criterio de especialidad en relación al sujeto del derecho registrado, en fecha 07 de septiembre del año 2021, mediante comparecencia virtual, pudimos contactarnos con la señora **Altagracia García Hernández**, en calidad de copropietaria del inmueble en cuestión, quien nos ratificó la transferencia realizada mediante el acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Milton De Jesús Frías Rodríguez, notario público de los del número del municipio de Maimón, matrícula No. 7378.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, mediante comparecencia virtual, tomada en fecha 07 de septiembre del año 2021, el señor **Francisco Piña Paniagua**, en calidad de copropietario del inmueble de referencia, nos declaró que: *“Transfirió todos los derechos que le correspondían dentro de esa parcela.”*

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, se ha podido establecer el cumplimiento del criterio de Especialidad, establecido en la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, toda vez que ha quedado determinado el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“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.”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia** y el **Criterio de Especialidad**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte interesada subsanó las causas que dieron origen al oficio de rechazo otorgado inicialmente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Bonaó; 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 Bonao, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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, incoado por los señores **Adolfo Rivera Guzmán** y **Emelinda Reynoso Suazo**, en contra del oficio No. O.R.123684, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral No. 4122102156; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Bonao, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:44:00 p.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 662201805817, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y mediante el acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre los señores **Francisco Piña Paniagua** y **Altagracia García Hernández**, en calidad de vendedores, y **Adolfo Rivera Guzmán** y **Emelinda Reynoso Suazo**, en calidad compradores, legalizadas las firmas por el Dr. Milton De Jesús Frías Rodríguez, notario público de los del número del municipio de Maimón, matrícula No. 7378, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 74,084.63 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 69, del Distrito Catastral No. 09, ubicado en el municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. 3000560846”*, y en consecuencia:

- i. Rebajar una superficie de **435.98** metros cuadrados, de los derechos correspondientes a los señores **Francisco Piña Paniagua** y **Altagracia García Hernández**, dentro del inmueble en cuestión;
- ii. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de los señores **Francisco Piña Paniagua** y **Altagracia García Hernández**;

- iii. Emitir el Original y los Extractos del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 306950730338, con una extensión superficial de 435.98 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel”*, en favor de los señores **Adolfo Rivera Guzmán**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 118-0009541-3, y **Emelinda Reynoso Suazo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 093-00038683-7, y;
- iv. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Bonaó, a cancelar el asiento registral contenido 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/bpsm