



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00086**

FECHA  
**07-09-2021**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-1210**

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 la señora **Martina De La Cruz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 118-0009334-3, domiciliada y residente en la calle Salomé Ureña esquina 30 de Mayo, barrio Puerto Rico, provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, quien tiene 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.125318, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral No. 4122102157.

VISTO: El expediente registral No. 4122100282, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:40:00 a.m., contentivo de Deslinde y transferencia por Venta, mediante Oficio de Aprobación No. 6622020063818, de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y acto bajo firma privada, de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil diecisiete (2020), suscrito entre **Yoel Jimenez Núñez**, en representación de **Francisco Piña Paniagua y Altagracia García Hernández**, en calidad de vendedores, y **Martina De La Cruz**, en calidad de compradora, 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 de 405.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 69, del Distrito Catastral No. 09, ubicado en el municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel*”, resultando el inmueble siguiente: “*Parcela No. 306950744386, con una superficie de 420.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel*”;

actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Bonaó, mediante el Oficio No. O.R.117844, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 4122102157, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:52:00 a.m., contenido de acción de Reconsideración del Oficio No. O.R.117844, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, el cual fue declarado inadmisibles; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 921/2021, 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.

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.125318, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122102157, e inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:52:00 a.m., sobre una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, mediante *Oficio de Aprobación* No. 6622020063818, de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y *acto bajo firma privada*, de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil diecisiete (2020), suscrito entre **Yoel Jimenez Núñez**, en representación de **Francisco Piña Paniagua y Altagracia García Hernández**, en calidad de vendedores, y **Martina De La Cruz**, en calidad de compradora, 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: *“Parcela No. 405.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 69, del Distrito Catastral No. 09, ubicado en el municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel”*, resultando el inmueble siguiente: *“Parcela No. 306950744386, con una superficie de 420.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintidós (22) 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 trata<sup>1</sup>.

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, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Francisco Piña Paniagua y Altagracia García Hernández**, en su calidad de titulares registrales, a través del acto de alguacil No. 921/2021, 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; 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 que: **i)** el Registro de Títulos de Bonaó, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.117844, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), en atención a que, la fotocopia de la cédula de identidad correspondiente al señor **Francisco Piña Paniagua**, presenta indicios de adulteración; y, **ii)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por la señora **Martina De La Cruz**, mediante una solicitud de acción de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles, en virtud del oficio No. O.R.125318, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el indicado Registro de Títulos, en razón de que no fue notificada la misma a las demás partes involucradas, de conformidad a lo establecido en el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, de lo cual derivo la interposición de la presente acción recursiva.

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, concernientes a los derechos de **Francisco Piña Paniagua y Altagracia García Hernández**, en relación al inmueble de referencia, y en algunos de estos fue solicitada la comparecencia de los titulares; **ii)** que, los indicados titulares registrales, comparecieron de manera virtual por ante el Registro de Titulas de Bonaó, y ratificaron haber apoderado al señor **Yoel Jiménez Núñez**, para la venta de sus derechos dentro del inmueble en cuestión, y se pudo comprobar la legitimidad de los datos en la cédula del señor **Francisco Piña Paniagua**; **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**; **iv)** que, el indicado órgano registral, en expedientes relacionados ha solicitado el depósito en copia legible y actualizada de la cedula del titular, no así al rechazo de la actuación; y, **v)** que, en razón de lo expuesto se ordene al Registro de Títulos la inscripción del Deslinde y Transferencia por Venta de la porción indicada, en favor de la señora **Martina De La Cruz**.

---

<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, luego del análisis de la documentación presentada, hemos verificado que, el Registro de Títulos de Bonao, 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, examinada 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. 4122000282, 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, conforme correo de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), remitido por la Dirección Nacional de Registro Electoral de la indicada institución.

CONSIDERANDO: Que, respecto a lo anterior, 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**, diferente 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 seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (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”, (sic).*

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 los señores **Francisco Piña Paniagua** y **Altagracia García Hernández**, en calidad de titulares registrales, quien nos ratificaron 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, 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 Bonaó, 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 la señora **Martina De La Cruz**, en contra del oficio No. O.R.125318, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122102157; 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 Bonaó, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:40:00 a.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6622020063818, de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y 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 **Martina De La Cruz**, en calidad de compradora, 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 **420.10** metros cuadrados, de los derechos correspondiente al señor **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. 306950744386, con una superficie de 420.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel”*, en favor de la señora **Martina De La Cruz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 118-0009334-3, 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 Bonao, 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/mgm