

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00087

FECHA
15-09-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1266

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) 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 veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **José Antigua Adames**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 058-0010361-5, domiciliado y residente en la calle 27 de Febrero No. 121, sector Ciudad Nueva, municipio de Villa Riva, provincia Duarte, República Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Alexander Pérez Ortiz y José De La Paz Lantigua**, dominicanos, mayores de edad, soltero y casado, respectivamente, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Duarte No. 32, Edificio Don Regalado I, Primer Nivel, municipio de Villa Riva, provincia Duarte, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.130054, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral No. 1312104971.

VISTO: El expediente registral No. 1312102411, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:49:00 a.m., contenido de Transferencia por Venta e Hipoteca Convencional, conforme *acto bajo firma privada*, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Nelly Argeciras Cruceta Báez y Aderso Then Peña**, en calidad de vendedores, y **José Antigua Adames**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Lic. Altigracia Ynes Eulalia Henríquez Pérez, notario público de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís, matrícula No. 463, y *acto bajo firma privada*, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **José Antigua Adames**, en calidad de deudor, y **Levi José Mejía Cleto**, en calidad de acreedor, legalizadas las firmas por el Lic. Adolfo Francisco Regalado Tavarez, notario público de los del número para el municipio de Villa Riva, matrícula No. 6623, en relación al inmueble identificado

como: “*Unidad Funcional No. A-101, identificada como 316391498126: A-101, con una extensión superficial de 172.00 metros cuadrados, del condominio Residencial Gisolis III, ubicado en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificado con la matrícula No. 1900027855*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, mediante el Oficio No. O.R.125944, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 1312104971, inscrito en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:00:00 a.m., contentivo de acción de Reconsideración del Oficio No. O.R.125944, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, acción que fue rechazada; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 1957/2021, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Manuel Ariel Meran Abreu, Alguacil de Estrado de la Unidad de Notificaciones y Comunicaciones del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. A-101, identificada como 316391498126: A-101, con una extensión superficial de 172.00 metros cuadrados, del condominio Residencial Gisolis III, ubicado en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificado con la matrícula No. 1900027855*”.

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.130054, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral No. 1312104971, e inscrito en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:00:00 a.m., sobre una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Transferencia por Venta e Hipoteca Convencional, conforme *acto bajo firma privada*, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Nelly Argeciras Cruceta Báez** y **Aderso Then Peña**, en calidad de vendedores, y **José Antigua Adames**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Lic. Altagracia Ynes Eulalia Henríquez Pérez, notario público de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís, matrícula No. 463, y *acto bajo firma privada*, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **José Antigua Adames**, en calidad de deudor, y **Levi José Mejía Cleto**, en calidad de acreedor, legalizadas las firmas por el Lic. Adolfo Francisco Regalado Tavarez, notario público de los del número para el municipio de Villa Riva, matrícula No. 6623, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. A-101, identificada como 316391498126: A-101, con una extensión superficial de 172.00 metros cuadrados, del condominio Residencial Gisolis III, ubicado en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificado con la matrícula No. 1900027855*”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) 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; 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 **Nelly Argeciras Cruceta Báez y Aderso Then Peña**, en su calidad de titulares registrales, a través del acto de alguacil No. 1957/2021, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Manuel Ariel Meran Abreu, Alguacil de Estrado de la Unidad de Notificaciones y Comunicaciones del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís; sin embargo, los mismos no han 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 San Francisco de Macorís, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.125944, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), en atención a que, las copias de la cédulas de identidad y electoral correspondientes a los señores **Nelly Argeciras Cruceta Báez y Aderso Then Peña**, presentan rasgos de adulteración; y, **ii)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por el señor **José Antigua Adames**, mediante una solicitud de acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, en virtud del oficio No. O.R.130054, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el indicado Registro de Títulos, en razón de que el actuó apegado a las facultades conferidas en la Ley, toda vez que no posee potestad para abrir investigaciones frente a una presunción de falsedad de un documento presentado; derivando en 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, fue depositada por ante el Registro de San Francisco de Macorís, la actuación de transferencia por Venta e Hipoteca Convencional, en relación al inmueble que nos ocupa, la cual fue rechazada, sin darle oportunidad a las partes a comparecer o esclarecer el asunto administrativo; **ii)** que, en virtud de la acción de reconsideración, los señores **Nelly Argeciras Cruceta Báez y Aderso Then Peña**, a través de su abogado apoderado, depositaron la no objeción a la transferencia, en favor del señor **José Antigua Adames**; **iii)** que, el único argumento

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*).

establecido por el Registro de Títulos para rechazar la acción de reconsideración es la fotocopia de las cédulas de identidad y electoral de los vendedores, no obstante éstos haber depositado por ante dicha oficina de registro, copias de los referidos documentos; iv) que, no existe intención fraudulenta de ninguna de las partes; y, v) que, en razón de lo expuesto se autorice al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís la Transferencia por Venta e Hipoteca Convencional, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, acorde al análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, ha verificado que, el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, calificó de manera negativa la rogación original, en atención a que las copias de las cédulas de identidad y electoral Nos. **056-0137650-1** y **402-2408919-9**, correspondiente a los señores **Nelly Argeciras Cruceta Báez** y **Aderso Then Peña**, aportadas para el conocimiento de la misma, presentaban 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 del depósito de la documentación concerniente al expediente registral No. 1312102411, fueron aportadas las copias de los documentos de identidad correspondientes a los señores **Nelly Argeciras Cruceta Báez** y **Aderso Then Peña**, con indicios de adulteración, toda vez que, mediante correo de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), remitido por la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, se informa que los datos contenidos en las mismas, diferían de los registrados en su base de datos.

CONSIDERANDO: Que, expuesto en lo anterior, cabe destacar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fueron aportadas nuevas copias de las cédulas de identidad y electoral correspondientes a los señores **Nelly Argeciras Cruceta Báez** y **Aderso Then Peña**, *diferentes* a la depositadas 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 las nuevas copias de los documentos de identidad aportados, respondiendo la referida institución, mediante correo de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), que: *“las informaciones contenidas en ambas copias de plástico de cédula recibido, se corresponde con lo contenido en nuestra base de datos”, (sic).*

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y a los fines de cumplir con el criterio de especialidad en relación al sujeto del derecho registrado, en fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), mediante comparecencia virtual, pudimos contactarnos con la señora **Nelly Argeciras Cruceta Báez**, en calidad de titular registral, quien nos ratificó la transferencia realizada mediante el acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por la Lic. Altagracia Ynes Eulalia Henríquez Pérez, notario público de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís, matrícula No. 463.

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, es preciso destacar 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 San Francisco de Macorís; 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 San Francisco de Macorís, 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 el señor **José Antigua Adames**, en contra del oficio No. O.R.130054, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral No. 1312104971; 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 San Francisco de Macorís, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de inscripción de Transferencia por Venta e Hipoteca Convencional, conforme *acto bajo firma privada*, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Nelly Argeciras Cruceta Báez** y **Aderso Then Peña**, en calidad de vendedores, y **José Antigua Adames**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Lic. Altagracia Ynes Eulalia Henríquez Pérez, notario público de los del número para el municipio de San Francisco de Macorís, matrícula No. 463, y *acto bajo firma privada*, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **José Antigua Adames**, en calidad de deudor, y **Levi José Mejía Cleto**, en calidad de acreedor, legalizadas las firmas por el Lic. Adolfo Francisco Regalado Tavarez, notario público de los del número para el municipio de Villa Riva, matrícula No. 6623, e inscrito en fecha diecinueve (19) de abril del año dos mil veinte (2021), a las 11:49:00 a.m., en relación al inmueble identificado como:

“Unidad Funcional No. **A-101**, identificada como **316391498126: A-101**, con una extensión superficial de **172.00** metros cuadrados, del condominio Residencial Gisolis III, ubicado en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificado con la matrícula No. **1900027855**”. Y, en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, emitido en favor de la señora **Nelly Argeciras Cruceta Báez**;
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor del señor **José Antigua Adames** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);
- C) Emir Certificación de Registro de Acreedor, relativo al inmueble de referencia, concerniente a Hipoteca Convencional en primer rango, por un monto de RD\$1,000,000.00, en favor del señor **Levi José Mejía Cleto**, (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);
- D) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Francisco 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/mgm