



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00089

FECHA
20-09-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1310

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) 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 treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Jennifer Rivera**, estadounidense, mayor de edad, portadora del Pasaporte No. 527837299, domiciliada y residente en los Estados Unidos de Norteamérica y accidentalmente en la ciudad de Baní, provincia Peravia, quien está representada por el **Agrimensor Brenly Esteban Jiménez Figuereo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0095417-8, Codia No. 25452, domiciliado y residente en la Avenida Fabio Herrera, Edificio No. 3, apartamento No. 301, Residencial Viaforela I, en la ciudad de Baní, Provincia Peravia.

En contra del Oficio No. O.R.129312, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562103613.

VISTO: El expediente registral No. 2562101189, inscrito en fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:59:00 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6642020069205, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante el acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por el Dr. Sergio Rafael Herrera Peguero, notario público de los del número del municipio de Baní, matrícula No. 7129; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Baní, mediante oficio No. O.R.127408, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 2562103613, inscrito en fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:00:00 p.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el

Registro de Títulos de Baní, en contra del citado oficio No. O.R.127408, 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 de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Carlos J. Moreta Báez, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia; mediante el cual la señora **Jennifer Rivera**, le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Henry Eleazar Troncoso Tejeda** y **Aracelis Cintrón Ortiz de Troncoso**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 40,050.46 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 16, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificada con la matrícula No. 3000497123*”.

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.129312, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562103613; 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 la señora **Jennifer Rivera**, dentro del inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 40,050.46 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 16, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificada con la matrícula No. 3000497123*”, propiedad del señor **Henry Eleazar Troncoso Tejeda**, casado con la señora **Aracelis Cintrón Ortiz de Troncoso**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta (30) 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*).

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*).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Henry Eleazar Troncoso Tejeda** y **Aracelis Cintrón Ortiz de Troncoso**, en calidad de propietarios, a través del citado acto de alguacil de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (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 que: **a)** el Registro de Títulos de Baní, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.127408, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), fundamentándose en el hecho de que, en el acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por el Dr. Sergio Rafael Herrera Peguero, notario público de los del número del municipio de Baní, matrícula No. 7129, se omitió la legalización de la firma de la señora **Aracelis Cintrón Ortiz de Troncoso**, y; **b)** el citado oficio de rechazo, fue impugnado a través de una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada, mediante el oficio No. O.R.129312, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el indicado Registro de Títulos, en razón de que la falta de legalización de la firma no constituye un aspecto de forma.

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, el no haber consignado el nombre de la señora **Aracelis Cintrón Ortiz de Troncoso**, en la coletilla de legalización de las firmas, es un error involuntario (de olvido), por parte del notario actuante; **ii)** que, dicha omisión involuntaria no constituye una violación al criterio de especialidad, contenido en el principio II de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, toda vez que no altera el sujeto, el objeto y la causa que recae sobre el derecho; y, **iii)** que, en razón de lo expuesto se ordene al Registro de Títulos de Baní, el Deslinde y Transferencia por Venta de una porción de terreno con una extensión superficial de **395.02** metros cuadrados, dentro del inmueble descrito en la referencia, en favor de la señora **Jennifer Rivera**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Baní, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que en el acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por el Dr. Sergio Rafael Herrera Peguero, notario público de los del número del municipio de Baní, matrícula No. 7129, no se hizo constar la legalización de la firma de la señora **Aracelis Cintrón Ortiz de Troncoso**.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente hacer constar que, ciertamente al momento de la redacción del acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), se evidencia que fue omitida la legalización de la firma de la señora **Aracelis Cintrón Ortiz de**

Troncoso; hecho que en principio no le permitió al Registro de Títulos de Baní, validar el consentimiento otorgado por parte de la referida señora, para proceder a la venta de la porción de terreno en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar, que para el conocimiento de la solicitud de reconsideración, fue aportado el acto contentivo de declaración jurada de corrección, al acto de venta de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), mediante el cual el **Dr. Sergio Rafael Herrera Peguero**, notario público de los del municipio de Baní, matrícula No. 7129, reconoce que fue un error no haber consignado el nombre de la señora **Aracelis Cintrón Ortíz de Troncoso**, en la coletilla de legalización de firmas, y a su vez, declara que todas las informaciones y correcciones llevadas a cabo en el acto de venta, fueron realizadas en su presencia. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, se hace prudente establecer que, a raíz de las disposiciones del artículo 16, párrafo II, de la ley 140-15, sobre Notariado, los notarios son oficiales públicos instituidos por el Estado para recibir, interpretar y redactar los actos, contratos, declaraciones y hacer comprobaciones de hechos que personalmente ellos ejecutan, a los cuales les otorga la autenticidad inherente a los actos de la autoridad pública y los dota de fecha cierta, de conformidad con la ley. (Énfasis es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es oportuno mencionar que el artículo No. 20, párrafo, de la Ley No.140-15, sobre Notariado, establece que: *“la fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa”*. **“Todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad,** en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación.” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: 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, así las cosas, por todo lo antes expuesto, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Baní; 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 Baní, 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 **Jennifer Rivera**, en contra del Oficio No. O.R.129312, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral No. 2562103613; 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 Baní, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:59:00 a.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6642020069205, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante el acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre los señores **Henry Eleazar Troncoso Tejeda** y **Aracelis Cintrón Ortiz de Troncoso**, en calidad de vendedores, y la señora **Jennifer Rivera**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Sergio Rafael Herrera Peguero, notario público de los del número del municipio de Baní, matrícula No. 7129, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 40,050.46 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 16, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificada con la matrícula No. 3000497123”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de los señores **Henry Eleazar Troncoso Tejeda** y **Aracelis Cintrón Ortiz de Troncoso**;
- ii. Rebajar una superficie de **395.02** metros cuadrados, de los derechos correspondientes a los señores **Henry Eleazar Troncoso Tejeda** y **Aracelis Cintrón Ortiz de Troncoso**, dentro del inmueble en cuestión;
- iii. Expedir la Constancia Anotada que avale la extensión superficial restante, dentro del inmueble establecido en la referencia, en favor de los señores **Henry Eleazar Troncoso Tejeda** y **Aracelis Cintrón Ortiz de Troncoso**;
- iv. Emitir el Original y los Extractos del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 306200270375, con una extensión superficial de 395.02 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*, en favor de la señora **Jennifer Rivera**, estadounidense, mayor de edad, portadora del Pasaporte No. 527837299, casada con el señor **Alexis Veras Sánchez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 003-0116366-3, y;

- v. 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 Baní, 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/bpsm