



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00093

FECHA
23-09-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1338

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) 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 dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Daniel Pérez Brito**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 056-0029680-9, domiciliado y residente en el Paraje Loma Jaya, del Distrito Municipal Jaya, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Juan Jesús De Peña Ventura**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 056-0051090-2, con estudio profesional abierto en la calle Emilio Prud'Homme número 25, Apartamento 1C, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.129452, relativo al expediente registral No. 1312105128, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 1312101172, inscrito el primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:36:05 a.m., contentivo de solicitud Transferencias por ventas, en virtud de: **i.** El acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de diciembre del año 2020, suscrito entre los señores **Antonio Difó Moronta y Marisol Ceballo de Difó**, en calidad de vendedores, y el señor **Domingo Antonio Graciano Olivares**, en calidad de comprador, legalizado por la Lcda. Rebeca Almonte Hierro, notario público de los del número del municipio de San Francisco de Macorís, matrícula No. 3911; y, **ii.** El acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de diciembre del año 2020, suscrito entre los señores **Domingo Antonio Graciano Olivares**, en calidad de vendedor, y **Daniel Pérez Brito**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Francisco Antonio Paulino Ulerio, notario público de los del número del

municipio de San Francisco de Macorís, matrícula No. 2027, en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. 592, del Distrito Catastral No. 08, con una extensión superficial de 23,108.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, identificado con la matrícula No. 3000567730”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, mediante oficio No. O.R. 124995, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 1312105128, inscrito el seis (06) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:37:54 p.m. contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por el señor **Daniel Pérez Brito**, en contra del precitado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 1337/2021, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Esteban Mercedes Hernández, Alguacil ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original de San Francisco; mediante el cual el señor **Daniel Pérez Brito**, notifica el presente recurso jerárquico al señor **Domingo Antonio Graciano Olivares**.

VISTO: Los actos de alguacil Nos. 1080/2021, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), 1072/2021 de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentados por el ministerial Héctor Luis Solano, Alguacil de estrado del Juzgado de paz del municipio de Tenares; mediante el cual el señor **Daniel Pérez Brito**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Antonio Difó Moronta** y **Marisol Ceballo Henríquez de Difó**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “Parcela No. 592, del Distrito Catastral No. 08, con una extensión superficial de 23,108.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, identificado con la matrícula No. 3000567730”.

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.129452, trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 1312105128, emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción Transferencias por ventas, en virtud de: **i.** El acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de diciembre del año 2020, suscrito entre los señores **Antonio Difó Moronta** y **Marisol Ceballo de Difó**, en calidad de vendedores, y el señor **Domingo Antonio Graciano Olivares**, en calidad de comprador, legalizado por la Lcda. Rebeca Almonte Hierro, notario público de los del número del municipio de San Francisco de Macorís, matrícula No. 3911; y, **ii.** El acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de diciembre del año 2020, suscrito entre los señores **Domingo Antonio Graciano Olivares**, en calidad de vendedor, y **Daniel Pérez Brito**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Francisco Antonio Paulino

Ulerio, notario público de los del número del municipio de San Francisco de Macorís, matrícula No. 2027, en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. 592, del Distrito Catastral No. 08, con una extensión superficial de 23,108.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, identificado con la matrícula No. 3000567730”

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha treinta (30) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dos (02) del mes de septiembre 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.

CONSIDERANDOR: 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 **Antonio Difó Moronta** y **Marisol Ceballo Henríquez de Difó**, en calidad de propietarios, así como al señor **Domingo Antonio Graciano Olivares**, en calidad de antiguo titular, a través de los citados actos de alguacil Nos. 1337/2021 y 1080/2021, respectivamente; 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que: **1)** el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R. 124995, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), en atención a que, la fotocopia de la cédula de identidad correspondiente al señor **Antonio Difó Moronta**, presenta indicios de adulteración; y, **2)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por el señor **Daniel Pérez Brito**, mediante una solicitud de acción de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles, en virtud del oficio No. O.R.129452, de fecha trece (13) del mes de agosto 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 derivó 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: **A.** que, el Registrador de Títulos de San Francisco de Macorís se precipitó al decidir el recurso en sólo seis (6) días, cuando la ley le

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).

otorga quince (15) días hábiles para decidir, sin darme la oportunidad de notificar el recurso y depositar los actos; **B.** que, se depositó la copia de cédula correcta y autentica del señor **Antonio Difó Moronta** en el expediente, y para reforzar dicha autenticidad, se anexó la copia de cédula vieja, y un extracto de acta de nacimiento.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, 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. **064-0020237-7**, correspondiente al señor **Antonio Difó Moronta**, 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. 1312101172, fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente al señor **Antonio Difó Moronta**, 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 dieciséis (16) del mes de julio 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 **Antonio Difó Moronta**, 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 veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), que: *“los datos contenidos en la copia del plástico de cédula recibida, del señor **Antonio Difó Moronta**, se corresponden con las informaciones contenidas en nuestra base de datos”, (sic).*

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 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, interpuesto por el señor **Luis Beltrán Castillo Mejía**, en contra del oficio No. O.R.129452, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 1312105128, emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; y en consecuencia: **i)** revoca la calificación registral contenida en el acto administrativo impugnado; y, **ii)** acoge la rogación registral original (*Transferencias por ventas*), por cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable y vigente para dicha actuación; ordenando al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, a practicar sobre el inmueble descrito como: “*Parcela No. 592, del Distrito Catastral No. 08, con una extensión superficial de 23,108.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, identificado con la matrícula No. 3000567730*”, lo siguiente:

- A. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, emitido en favor del señor **Antonio Difó**;
- B. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor de **Domingo Antonio Graciano Olivares**, (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*), en virtud del acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de diciembre del año 2020, legalizado por la Lcda. Rebeca Almonte Hierro, notario público de los del número del municipio de San Francisco de Macorís, matrícula No. 3911; inscrito originalmente en fecha primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:36:05 a.m.;

- C. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, emitido en favor del señor **Domingo Antonio Graciano Olivares**;
- D. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor de **Daniel Pérez Brito**, (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*), en virtud del acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de diciembre del año 2020, legalizado por el Dr. Francisco Antonio Paulino Ulerio, notario público de los del número del municipio de San Francisco de Macorís, matrícula No. 2027; inscrito originalmente en fecha primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:36:05 a.m.
- E. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descritas.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, 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/expg