



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2021-00097**

FECHA

**08-10-2021**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2021-1411**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de octubre 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 (15) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Eriberto Rosado Paula**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0525102-9, domiciliado y residente en la Av. Enriquillo, Edificio TAS 114, Apartamento No. 31, Ensanche Enriquillo, próximo a la Av. Luperón, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Duamel De Jesús Hernández Polanco**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0056038-2, con estudio profesional abierto en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000055753, relativo al expediente registral No. 0322021396841, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021396841, antiguo expediente No. 0322019011817, inscrito el día diez (10) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), a las 12:12:32 p.m., contentivo de solicitud Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de noviembre del año 2002, suscrito entre los señores **Carmen Betania Tavares Heredia** y **Máximo Del Toro**, en calidad de vendedores, y el señor **Eriberto Rosado Paula**, en calidad de comprador, legalizado por la Dra. Carmen Reyes Vargas, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, en relación al inmueble descrito como: "*Parcela No. 44-SUB-125-REF-12, del Distrito Catastral No. 13, con una extensión superficial de 433.31 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*"; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, mediante oficio No. ORH-00000055753, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 593/2021, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Joseph Chia Peralta, Alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; mediante el cual el señor **Eriberto Rosado Paula**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Carmen Betania Tavares Heredia** y **Máximo Del Toro**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “Parcela No. **44-SUB-125-REF-12**, del Distrito Catastral No. **13**, con una extensión superficial de **433.31** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”.

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. ORH-00000055753, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021396841; contenido de solicitud Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil dos (2002), suscrito entre los señores **Carmen Betania Tavares Heredia** y **Máximo Del Toro**, en calidad de vendedores, y el señor **Eriberto Rosado Paula**, en calidad de comprador, legalizado por la Dra. Carmen Reyes Vargas, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. **44-SUB-125-REF-12**, del Distrito Catastral No. **13**, con una extensión superficial de **433.31** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”, propiedad de los señores **Carmen Betania Tavares Heredia** y **Máximo Del Toro**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, el recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha quince (15) 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 trata<sup>1</sup>.

---

<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*).

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 **Carmen Betania Tavares Heredia** y **Máximo Del Toro**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia, a través del acto de alguacil No. 593-2021; 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 que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, en cuestión a nuestra solicitud de transferencia, esta oficina de Registro de Título nos requiere la comparecencia de los señores **Carmen Betania Tavares Heredia** y **Máximo Del Toro**; **ii.** que, en vista de que la precitada señora se encontraba fuera del país, de que es una persona con un estado de salud muy delicado, no habíamos podido cumplir con el requisito de su comparecencia, no obstante, colocamos el teléfono de la misma, mediante instancia de fecha 27 del mes de agosto del año 2021; **iii.** que, ante la reiteración de lo requerido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, nuevamente depositamos una instancia, informando que, desconocemos el paradero de dicha señora, no obstante, la referida oficina registral rechaza la solicitud, ante el incumplimiento de las partes, de subsanar el expediente; **iv.** que, en razón de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos la Transferencia por venta de los derechos correspondientes a los señores **Carmen Betania Tavares Heredia** y **Máximo Del Toro**, en favor del señor **Eriberto Rosado Paula**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que, la señora **Carmen Betania Tavares Heredia**, adquiere el inmueble de referencia con la Cédula de Identidad No. **115306**, Serie **1ra.**, mientras que, al momento de transferir aporta la copia fotostática de la Cédula de Identidad y Electoral No. **001-1506511-2**, sin que se pueda verificar en el dorso de la misma, la numeración de su cédula anterior.

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, si bien el artículo 48, literal h, del Reglamento General de Registro de Títulos, da apertura a que el Registrador de Títulos en los casos que estime pertinente pueda citar, a las personas envueltas en determinada actuación, a los fines de que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere una duda respecto a su contenido, lo cierto es que, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de una actuación registral en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es importante establecer que, los señores **Carmen Betania Tavares Heredia** y **Máximo Del Toro**, en calidad de vendedores, otorgaron su consentimiento para la venta del inmueble en cuestión, mediante el acto de venta de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil dos (2002), legalizadas las firmas por la Dra. Carmen Reyes Vargas, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, quien por el hecho de ser notario público, a raíz de las disposiciones del artículo 16, párrafo II, de la ley 140-15, sobre Notariado, es un oficial público, que puede dar carácter de autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante él mediante un acto bajo firma privada.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley 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, en ese orden, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, 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, y en aplicación de los principios de **Buena Fe** y **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 del Distrito Nacional; 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 Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos 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*), 3, numerales 6 y 14, y 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, y 20, párrafo de la Ley 140-15, sobre Notariado.

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 **Eriberto Rosado Paula**, en contra del oficio No. ORH-00000055753, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 0322021396841, emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diez (10) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), a las 12:12:32 p.m., contentivo de solicitud Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de noviembre del año 2002, suscrito entre los señores **Carmen Betania Tavares Heredia** y **Máximo Del Toro**, en calidad de vendedores, y el señor **Eriberto Rosado Paula**, en calidad de comprador, legalizado por la Dra. Carmen Reyes Vargas, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, en relación al inmueble descrito como: “*Parcela No. 44-SUB-125-REF-12, del Distrito Catastral No. 13, con una extensión superficial de 433.31 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”, y en consecuencia:

- A. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, emitido en favor de la señora **Carmen Tavares**;
- B. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor de **Eriberto Rosado Paula**, *(incluyendo las generales contenidas en el expediente)*;
- C. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/expg