



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00103

FECHA
29-10-2021

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1543

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Francisco Ernesto Escolástico Núñez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0206078-7, domiciliado y residente en la Calle J-1, número 34, Sector Invi de Los Mina, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000055939 relativo al expediente registral No. 0322021357062, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021357062, inscrito el cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:56:05 a.m., contenido de solicitud Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año 2014, suscrito entre los señores **Juan José Sánchez Tejada y Melba Altagracia Méndez Pichardo**, en calidad de vendedores, y el señor **Francisco Ernesto Escolástico Núñez**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Pablo E. Lebrón Valdez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3515; en relación al inmueble descrito como: “Solar No. **01**, Manzana No. **2171**, del Distrito Catastral No. **01**, con una extensión superficial de **216.00 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000055939, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 771/2021, de fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial José Manuel Montilla Batista, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; por medio al cual se les notifica el presente recurso jerárquico a

los señores **Juan José Sánchez Méndez, Melba Altagracia Méndez Pichardo y Carlos Martín Sánchez Méndez.**

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Solar No. 01, Manzana No. 2171, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 216.00 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-00000055939 relativo al expediente registral No. 0322021357062, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la solicitud de Transferencia mediante acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año 2014, suscrito entre los señores **Juan José Sánchez Tejada y Melba Altagracia Méndez Pichardo**, en calidad de vendedores, y el señor **Francisco Ernesto Escolástico Núñez**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Pablo E. Lebrón Valdez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3515; en relación al inmueble descrito como: “*Solar No. 01, Manzana No. 2171, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 216.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veintiunos (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, en ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico “*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.

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 **Melba Altagracia Méndez Pichardo**, en calidad de titular registrada, y **Juan José Sánchez Méndez, y Carlos Martín Sánchez Méndez**,

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*).

en calidad de herederos, a través del citado acto de alguacil No. No. 771/2021; 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar los siguiente: 1) que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la rogación original, a través del No. ORH-00000055939, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), en atención a que, la fotocopia de la cédula de identidad correspondiente al señor **Juan José Sánchez Tejada**, presenta indicios de adulteración; 2) que, dicho expediente fue remitido a la Dirección Nacional de Registro de Títulos para fines de investigación de conformidad a lo establecido en el artículo 59 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: **A)** que, el señor **Juan José Sánchez Tejada**, nunca retiró el plástico de cédula nueva en razón de que falleció a la fecha de la emisión del mismo; **B)** que, están depositando la Certificación de Junta Central Electoral correspondiente a la cédula de identidad y electoral No. 001-0227889-2, (cédula vieja) No. 036753-054, pertenecientes ambos documentos al señor **Juan José Sánchez Tejada**; **C)** que, los señores **Juan José Sánchez Méndez, Melba Altagracia Méndez Pichardo y Carlos Martín Sánchez Méndez**, mediante declaración jurada de fecha 04 de octubre del año 2021, legalizado por el Lic. Pablo E. Lebrón Valdez, notario público de los del número del Distrito Nacional con matrícula No. 3515, declaran que la copia de cédula que contiene irregularidades fue depositada por error, ya que, no tenían conocimiento de dicha situación y a su vez ratificaron la venta suscrita entre los señores **Juan José Sánchez Tejada y Melba Altagracia Méndez Pichardo**, y **Francisco Ernesto Escolástico Núñez**, mediante acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año 2014, indicando asimismo que no tienen ninguna oposición a la misma.

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 copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. **001-0227889-2**, correspondiente al señor **Juan José Sánchez Tejada**, 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. 0322021357062, fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente al señor **Juan José Sánchez Tejada**, 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 once (11) del mes de octubre 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 la Certificación de fecha 01 de octubre del año 2021, emitida por la Dirección Nacional De Registro Electoral, de Junta Central Electoral correspondiente a la cédula de identidad y electoral

No. **001-0227889-2**, (cédula vieja) No. **036753-054**, pertenecientes ambos documentos al señor **Juan José Sánchez Tejada**, 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 dicha certificación, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), que: *“en fecha 01/10/2021, fue solicitada nuevamente una **certificación** con la numeración **242428**, a nombre de **Juan José Sánchez Tejada**, la cual fue emitida por aportar la fotocopia de cédula auténtica.”*, (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 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 del Distrito Nacional, 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 **Francisco Ernesto Escolástico Núñez**, en contra del oficio No. No. ORH-00000055939, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 0322021357062 emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia: **i**) revoca la calificación registral contenida en el acto administrativo impugnado; y, **ii**) acoge la rogación registral original (*Transferencia por venta*), por cumplir

con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable y vigente para dicha actuación; ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar sobre el inmueble descrito como: “*Solar No. 01, Manzana No. 2171, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 216.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”, lo siguiente:

- A. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, emitido en favor de los señores **Juan José Sánchez Tejada y Melba Altagracia Méndez Pichardo**;
- B. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor de **Francisco Ernesto Escolástico Núñez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0206078-7, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año 2014, legalizado por el Lic. Pablo E. Lebrón Valdez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3515; inscrito originalmente en fecha inscrito el cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:56:05 a.m.; y,
- C. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descritas.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/ecg