



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00111

FECHA
22-11-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1736

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de noviembre 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 primero (1º) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Agustín Rodríguez Jiménez**, quien tiene como abogado constituido y apoderado al **Lcdo. Manuel Cuello**, abogado de los Tribunales de la República Dominicana, matriculado en el Colegio de Abogados con el No. 10041-206-91, Tel. 809-727-423.

En contra del Oficio No. O.R.136739, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982105018.

VISTO: El expediente registral No. 2982101880, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:59:00 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6642020070696, de fecha nueve (09) abril del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante el acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de enero del año mil novecientos noventa y seis (1996), legalizado por el Lcdo. Rafael Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2378; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio No. O.R.124498, de fecha dieciseis (16) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 2982105018, inscrito en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:20:00 p.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R.124498, 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 No. 892/2021, contentivo de la notificación del presente recurso jerárquico, de fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Basilio J.

Rodríguez Cabrera, Alguacil de Estrado de la Sala Civil del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de Santiago de la República Dominicana.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 146.40 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 343, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000309505”*.

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.136739, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982105018; 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 los señores **Dulce Enrique Chevalier Mendoza y Enrique Chevalier Mendoza**, dentro del inmueble identificado como: : *“Porción de terreno con una extensión superficial de 146.40 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 343, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000309505”*, propiedad del señor **Agustín Rodríguez Jiménez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (01) del mes de noviembre 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 al señor **Agustín Rodríguez Jiménez**, a través del citado acto de alguacil No. 892/2021, 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.

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.124498, de fecha dieciseis (16) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Agustín Rodríguez Jiménez**, presenta indicios de adulteración; y, **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada, mediante el oficio No. O.R.136739, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el indicado Registro de Títulos, en razón de que la documentación que avala el expediente No. 2982101880, había sido remitida a esta Dirección Nacional.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo presente recurso jerárquico, hemos apreciado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis que, no existen situaciones que riñan con la ley, sino que se trata de algún error en la cédula del vendedor del inmueble; por lo que, en consecuencia, proceden a depositar la copia correcta de la Cédula de Identidad y Electoral No. **031-0095360-7**, correspondiente al señor **Agustín Rodríguez Jiménez**, para que en ese sentido se proceda a ordenar al Registro de Títulos de San Cristóbal, el Deslinde y Transferencia por Venta de la porción de terreno indicada, en favor de los señores **Dulce Enrique Chevalier Mendoza** y **Enrique Chevalier Mendoza**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de San Cristóbal, 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. **031-0095360-7**, correspondiente al señor **Agustín Rodríguez Jiménez**, aportada para el conocimiento de la actuación original, presentaba indicios de adulteración.

CONSIDERANDO: Que, analizada 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. 2982101880, fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente al señor **Agustín Rodríguez Jiménez**, 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, según correo electrónico de fecha 12 de julio del año 2021, remitido por la Dirección Nacional de Registro Electoral de la referida institución.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada una nueva copia del documento de identidad correspondiente al señor **Agustín Rodríguez Jiménez**, distinta 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 18 de noviembre del año 2021, que: *“las informaciones contenidas en la copia de plástico recibida del señor **Agustín Rodríguez Jiménez**, cédula No. **031-0095360-7**, se corresponden con lo contenido en nuestra base datos.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, se hace oportuno establecer que, las partes interesadas depositaron por ante esta Dirección Nacional, la declaración jurada de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentada por el Dr. Santo Miguel Gómez Mercedes, notario público de los del número

del municipio de San Cristóbal, matrícula No. 5796, mediante la cual el señor **Agustín Rodríguez Jiménez**, ratifica la transferencia del inmueble en cuestión, en favor de los señores **Dulce Enrique Chevalier Mendoza y Enrique Chevalier Mendoza**.

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 Cristóbal; 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 Cristóbal, 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 **Agustín Rodríguez Jiménez**, en contra del oficio No. O.R.136739, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982105018; 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 Cristóbal, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:59:00 a.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6642020070696, de fecha nueve (09) abril del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y mediante el acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de enero del año mil novecientos noventa y seis (1996), legalizado por el Lcdo. Rafael Rodríguez, notario público de los

del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2378, ratificado a través de la Declaración Jurada de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentada por el Dr. Santo Miguel Gómez Mercedes, notario público de los del número del municipio de San Cristóbal, matrícula No. 5796, en relación al inmueble identificado como: : *“Porción de terreno con una extensión superficial de 146.40 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 343, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000309505”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor del señor **Agustín Rodríguez Jiménez**;
- ii. Emitir el Original y los Extractos del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 309327163944, con una extensión superficial de 146.40 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bajos de Haina, provincia San Cristóbal”*, en favor de los señores **Dulce María Echavalier Mendoza**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 093-0018235-0, y **Enrique Chevalier Mendoza**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 093-0018235-0, y;
- iii. 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 San Cristóbal, a cancelar el asiento registral contenido 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