



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00122

FECHA
15-12-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1883

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), años 177 de la Independencia y 158 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 veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **José Gregorio Minyety Pimentel**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 013-0046589-3, quien tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Francisco Rosario Cruz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2129888-4, con estudio profesional abierto en la Calle Duarte No. 83, del sector de Villa Pereyra de la Ciudad de la Romana, República Dominicana,

En contra del Oficio No. O.R.139117, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 9092105246.

VISTO: El expediente registral No. 9092104538, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:24:00 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, otorgada por la señora **Ana Virgen Aracena López**, en favor del señor **José Gregorio Minyety Pimentel**, legalizadas las firmas por el Dr. Eugenio Mariano, notario público de los del número de La Romana, matrícula No. 5831, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-A-673, del Distrito Catastral No. 2.2, con una extensión superficial de 450.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio No. O.R.136076, de fecha doce (12) del mes de octubre el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9092105246, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes octubre del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:14:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en contra del citado Oficio No. O.R.136076, a fin de que dicha

oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 847/2021, de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Abrrhammi Pérez Foster, alguacil ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de La Romana; mediante el cual el señor **José Gregorio Minyety Pimentel**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Ana Virgen Aracena López**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-A-673, del Distrito Catastral No. 2.2, con una extensión superficial de 450.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana”*.

VISTO: 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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. O.R.139117, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 9092105246; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Transferencia por Venta, otorgada por la señora **Ana Virgen Aracena López**, en favor del señor **José Gregorio Minyety Pimentel**, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-A-673, del Distrito Catastral No. 2.2, con una extensión superficial de 450.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintitrés (23) 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, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la señora **Ana Virgen Aracena López**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 847-2021; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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*).

acción recursiva 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, fue aportada una nueva copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. **047-0119558-0**, correspondiente a la señora **Ana Virgen Aracena López**; **ii)** que, a su vez, fue aportada una Declaración Jurada bajo la modalidad de acto bajo firma privada, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), mediante el cual la referida señora ratifica, certifica y da fe de haber entregado la copia de su documento de identidad al señor **José Gregorio Minyety Pimentel**, para que proceda con la Transferencia por Venta del inmueble en cuestión, en su favor, y; **iii)** que, en razón de lo rogación inicial contentiva de Transferencia por Venta, en favor del señor **José Gregorio Minyety Pimentel**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de San Pedro 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. **047-0119558-0**, correspondiente a la señora **Ana Virgen Aracena López**, 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. 9092105246, fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente a la señora **Ana Virgen Aracena López**, 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 de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (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 a la señora **Ana Virgen Aracena López**, 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 catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), que: *“las informaciones contenidas en la copia de plástico recibida de la señora Ana Virgen Aracena López, cédula de Identidad y Electoral No. 047-119558-0, se corresponden con lo contenido en nuestra base datos.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, y a los fines de cumplir con el criterio de especialidad en relación al sujeto del derecho registrado, a su vez fue depositado el Acto Notarial, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Eugenio Mariano, notario público de los del número del municipio de La Romana, mediante el cual la señora **Ana Virgen Aracena López**, reconoce haber entregado al señor **José Gregorio Minyety Pimentel**, una nueva copia de su cédula de identidad y electoral rectificadas, a los fines de que el mismo proceda a realizar la Transferencia por Venta del inmueble en cuestión, en su favor.

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 Pedro 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 Pedro 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, incoado por el señor **José Gregorio Minyety Pimentel**, en contra del oficio No. O.R.139117, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral No. 9092105246; 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 Pedro de Macorís, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintiuno (21) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:24:03 p.m., contentiva de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre la señora **Ana Virgen Aracena López**, en calidad de vendedora, y el señor **José Gregorio Minyety Pimentel**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Eugenio Mariano, notario público de los del municipio y provincia de La Romana, matrícula No. 5831, en relación al inmueble identificado como “*Parcela No. I-A-673, del Distrito Catastral No. 2.2, con una extensión superficial de 450.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana*”, y en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y el Duplicado de Certificado de Título, registrado en favor de la señora **Ana Virgen Aracena López**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título, en favor del señor **José Gregorio Minyety Pimentel**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 013-0046589-3, 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 Pedro de Macorís, 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