

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00018

FECHA
03-02-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0012

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), 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 once (11) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Bankunst Inversiones, E. I. R. L.**, RNC No. 1-05-08088-5, con domicilio en la calle Pedro Clisante, No. 97, municipio de Sosua, provincia Puerto Plata, República Dominicana, representada por la señora **Ysabel Magdalena Díaz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0077902-2, domiciliada y residente en la calle Colonia Vieja, La Goleta, Distrito Municipal Cabarete, municipio de Sosua, provincia Puerto Plata, República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Zahiria Peña Ortega**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0117179-5, con estudio profesional abierto en la avenida Juan Pablo Duarte, Boulevard Las Barajas, Módulo No. 109, municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana, teléfonos No. (809) 582-5533 y (809) 865-1213, correo electrónico zahiraortega@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R.141107, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072113014.

VISTO: El expediente registral No. 2071901250, inscrito el ocho (08) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (20219), a las 08:27:11 a. m., contentivo de solicitud de Deslinde administrativo y Transferencia por Venta, en virtud de: i. Oficio de Aprobación No. 662201806931, de fecha 23 de enero del año 2019, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; y, ii. Acto bajo firma privada, de fecha 20 de marzo del año 2012, suscrito entre la señora **Beatriz Francisca De Lourdes Durán Alba**, en calidad de vendedora, y la sociedad comercial **Bankunst Inversiones, E. I. R. L.**, representado por el señor **Eddy José Soriano Tallaj**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas el Lic. Ramón

Antonio Santos Silverio, notario público de los del número del municipio de Puerto Plata, matrícula No. 5912, que tiene como objeto el inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 11,921.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 118-b, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 4000238734*”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio No. O.R.134408, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 51/2022, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Pedro Manuel Santos Polonia, alguacil de estrado de la Corte de Niños, Niñas y Adolescente, del Departamento Judicial de La Vega; mediante el cual sociedad comercial **Bankunst Inversiones, E. I. R. L.**, notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Beatriz Francisca De Lourdes Durán Alba**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 11,921.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 118-b, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 4000238734*”.

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 O.R.141107, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072113014, concerniente a la acción en reconsideración de solicitud de solicitud de Deslinde administrativo y Transferencia por Venta, en virtud de: i. Oficio de Aprobación No. 662201806931, de fecha 23 de enero del año 2019, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; y, ii. Acto bajo firma privada, de fecha 20 de marzo del año 2012, suscrito entre la señora **Beatriz Francisca De Lourdes Durán Alba**, en calidad de vendedora, y la sociedad comercial **Bankunst Inversiones, E. I. R. L.**, representado por el señor **Eddy José Soriano Tallaj**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas el Lic. Ramón Antonio Santos Silverio, notario público de los del número del municipio de Puerto Plata, matrícula No. 5912, que tiene como objeto el inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 11,921.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 118-b, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 4000238734*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, , resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintidós

(2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata ¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, es importante señalar 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 la señora **Beatriz Francisca De Lourdes Durán Alba**, a través del citado acto de alguacil No. 51/2022, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Pedro Manuel Santos Polonia, alguacil de estrado de la Corte de Niños, Niñas y Adolescente, del Departamento Judicial de La Vega; 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que: **a)** la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Mao, procura la inscripción del Deslinde administrativo y Transferencia por Venta, relativos al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **11,921.50 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **118-b**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicada en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. **4000238734**”*; **b)** la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio No. O.R.134408, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: *“Rechazar, como al efecto se rechaza el presente expediente, en virtud de la presunción de falsedad de la Cédula de Identidad del señor **Eddy José Soriano Tallaj**”* (sic); **c)** el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, cimentada en lo siguiente: *“DECLARA INADMISIBLE el presente Recurso de Reconsideración, por no haber sido notificado a todas las partes involucradas”* (sic); y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada acción de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** que, para subsanar el error involuntario, que se deslizó al depositar una copia de cédula alterada del señor Eddy José Soriano Tallaj, depositamos

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).

una declaración jurada de este, en la que se reconoce el error cometido por el agrimensor actuante, al tiempo de ratificar la presente operación; y, **ii.** que, por la razón precedentemente expuesta, solicitamos que se declare admisible el presente recurso jerárquico, y que se acoja la presente operación de Deslinde y Transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que, el artículo 59, del Reglamento General de Registros de Títulos establece que: “*Si el Registrador de Títulos presume la falsificación o adulteración de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación, procederá al rechazo de la misma y remitirá el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de que ésta adopte las providencias de lugar”.* (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de La Vega, 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. 018-0008084-6, correspondiente al señor **Eddy José Soriano Tallaj**, aportada para el conocimiento de la actuación original, presentaba indicios de adulteración.

CONSIDERANDO: Que, en relación a lo anterior, , es preciso señalar que, para el conocimiento de la acción en reconsideración, fue aportada una nueva copia del documento de identidad correspondiente al señor **Eddy José Soriano Tallaj**, distinta a la depositada para el conocimiento de la actuación registral original.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 03 de septiembre del año 2022, que: “*las informaciones contenidas en la copia de plástico recibida del señor **Eddy José Soriano Tallaj**, cédula No. **018-0008084-6**, no se corresponden con lo contenido en nuestra base datos.”; situación que hace presumir la adulteración de la copia presentada del documento de identidad del referido señor. (Subrayado es nuestro)*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, resulta preciso establecer que, el artículo 10 literal “j” del referido reglamento de aplicación, indica que, es función del Director Nacional de Registro de Títulos, entre otras: “*Poner en conocimiento de la autoridad que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter*”.

CONSIDERANDO: Que, ante la presunción de adulteración del documento antes indicado, esta Dirección Nacional, rechaza el presente recurso jerárquico; confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de La Vega, y reteniendo las piezas que conforman el expediente, para proceder conforme a lo que establece el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos; 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 La Vega 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” y “j”, 59, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de La Vega; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: **Retiene** las documentaciones depositadas ante esta Dirección Nacional, en el expediente conformado, con motivo al presente Recurso Jerárquico, en virtud de lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega 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