

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00022

FECHA
08-02-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0041

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) 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 catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Reinaldo Arturo Cabrera Diez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0167614-6, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Lcda. Sofía Altagracia González Lana**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0224657-0, con estudio profesional abierto en la calle El Vergel, No. 86, Residencial El Vergel, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono No. (829) 463-6892, correo electrónico sgabdominicana@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000061434, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021960062.

VISTO: El expediente registral No. 9082021960062, inscrito el siete (07) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:30:04 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 10 de octubre del año 2014, suscrito por los señores **William Frances Samboy**, en calidad de vendedor, y **Reinaldo Arturo Cabrera Diez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Manuel De Jesús González Feliz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 208, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 9, Manzana No. 1693, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 1,375.00 metros cuadrados ubicado en Santo Domingo; matrícula No. 3000105140*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000061434, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: Los actos de alguacil Nos. 15//22, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Jeuris Jáquez Suarez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, y, 35/22, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Jorge Luis Mercedes Castro, alguacil ordinario del Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona; mediante el cual el señor **Reinaldo Arturo Cabrera Diez**, le notifica el presente recurso jerárquico, con domicilio desconocido, al señor **William Frances Samboy**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar No. 9, Manzana No. 1693, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 1,375.00 metros cuadrados ubicado en Santo Domingo; matrícula No. 3000105140*”.

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 ORH-00000061434, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021960062, contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 11 de julio del año 2008, suscrito por los señores **William Frances Samboy**, en calidad de vendedor, y **Reinaldo Arturo Cabrera Diez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Manuel De Jesús González Feliz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 208, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 9, Manzana No. 1693, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 1,375.00 metros cuadrados ubicado en Santo Domingo; matrícula No. 3000105140*”; propiedad del señor **William Frances Samboy**.

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 término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) 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 catorce (14) 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 trata¹.

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, resulta imperativo 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 al señor **William Frances Samboy**, a través de los citados actos de alguacil Nos. 15//22, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Jeuris Jáquez Suarez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, y, 35/22, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Jorge Luis Mercedes Castro, alguacil ordinario del Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona; sin embargo, el mismo no ha 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 transferencia por venta del inmueble de referencia; b) la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000061434, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: “*Rechazar, la presente solicitud de Transferencia, en razón de que, no ha sido posible la comparecencia del propietario del inmueble en cuestión, a fin de esclarecer las distintas ventas que se han realizado sobre el inmueble a favor de distintos adquirentes (...)*” (sic); y, c) que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** que, con la finalidad de cumplir con lo requerido por el Registro de Títulos, notificamos tanto en el domicilio que establece la cédula del señor **William Frances Samboy**, como en domicilio desconocido, así como una publicación en el periódico requiriendo la comparecencia de este; **ii.** que, los requisitos de la disposición técnica No. DNRT-DT-2021-0001, no establece la comparecencia como un requisito para la transferencia; **iii.** que, respecto al contrato de venta de fecha 15 de octubre de 2010 (*fecha posterior al que nos ocupa en el presente expediente*), el mismo no puede afectar al señor **Reinaldo Arturo Cabrera Diez**, toda vez que, el contrato de fecha 11 de julio del año 2008 se inscribió primero, en virtud del principio de prioridad; y, **iv.** que, en el caso hipotético, el segundo supuesto comprador, tiene abierta la vía jurisdiccional, para interponer una litis sobre derechos registrados (*la cual no generaría un bloqueo registral*), para así, hacer valer sus pretensiones ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, ya que, perseguiría el inmueble sin importar en manos de quien se encuentre.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, es preciso señalar 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 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.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en el estudio y análisis del legajo de documentos que conforma la rogación original, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido observar indicios de adulteración en la copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. 223-0108915-1, correspondiente al señor **William Frances Samboy**, aportada para el conocimiento de la actuación original, por lo que se procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de dicho documento de identidad, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha 08 de febrero del año 2022, que: *“algunas de las informaciones contenidas en la copia de plástico recibida del señor **William Frances Samboy**, cédula No. **223-0108915-1**, 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, adicionalmente, se observan rasgos de adulteración en el duplicado del Certificado de Título aportado en el legajo de documentos que componen la presente actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, resulta preciso establecer que, el artículo 10 literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos, 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 de los documentos antes indicados, esta Dirección Nacional, rechaza el presente recurso jerárquico; confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por motivos distintos, 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 Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 73 párrafo I, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i” y “n”, 152 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, 54 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, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: **Solicita** al Centro de Atención al Usuario (CENAU), la remisión del expediente registral No. 9082021960062, a esta Dirección Nacional; a los fines de **remitir** el mismo ante la Directora General de Persecución del Ministerio Público, 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 Santo Domingo, 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