

TIPO DE PRODUCTO <b>RESOLUCIÓN</b>
NO. DE PRODUCTO <b>DNRT-R-2022-00036</b>
FECHA <b>03-03-2022</b>
NO. EXPEDIENTE <b>DNRT-E-2022-0171</b>

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Luis Manuel González Tejeda**, dominicano, mayor de edad, soltero, empresario privado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0093536-0, domiciliado y residente en la avenida Abraham Lincoln No. 456, Plaza Lincoln, Local No. 27, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Juan T. Coronado Sánchez y Héctor B. Estrella García**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0878918-1 y 001-0187915-3, respectivamente, con estudio profesional en la avenida Abraham Lincoln No. 456, Plaza Lincoln, Local No. 27, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana (Teléfonos: Celulares (809) 383-5385 y (809) 881-8880, Oficina (809) 683-0320 y (809) 566-1570; Correos electrónicos [jtcoronado@gmail.com](mailto:jtcoronado@gmail.com) y [hbestrella@hotmail.com](mailto:hbestrella@hotmail.com)).

En contra del Oficio No. ORH-00000061768, relativo al expediente registral No. 0322021621878, de fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021547929, inscrito el día quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 01:21:59 p. m., contentivo de solicitud de Reconstrucción de registros, mediante instancia de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por el señor **Luis Manuel González Tejeda**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el

Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000061027, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322021621878, contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del citado oficio ORH-00000061027; actuación que fue calificada de forma negativa, a través del acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 97/2022, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Carlos Churchill Tejada C., Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Luis Manuel González Tejada**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la sociedad **Colegio Anacaona, S. A.**, y al señor **Armando García**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar No. 2, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 4,375.00 metros cuadrados, identificado con la matrícula No. 0100355699*”.

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-00000061768, relativo al expediente registral No. 0322021621878, de fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), concerniente a la rogación original, respecto de una solicitud de *Reconstrucción de registros*, en relación a los inmuebles identificados como: “**1) Solar No. 2-A, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 2,053.58 metros cuadrado; 2) Solar No. 2-B, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,104.37 metros cuadrado; y, 3) Solar No. 2-C, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,218.03 metros cuadrado**”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de febrero 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<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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*).

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 la entidad **Colegio Anacaona, S. A.** en calidad de titular registral del inmueble identificado como: “*Solar No. 2, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 4,375.00 metros cuadrados, identificado con la matrícula No. 0100355699*”; y al señor **Armando García**, a través del citado acto de alguacil No. 97/2022; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, 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 jerárquico, 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, la rogación original presentada ante el registro de títulos procuraba la reconstrucción del derecho de propiedad de los inmuebles identificados como solares Nos. **2-A; 2-B; y 2-C**, de la manzana No. **2696**, del Distrito Catastral No. **01**, en virtud de la resolución de fecha 05 de diciembre del año 1994, emitida por el Tribunal Superior de Tierras; **ii)** que, la resolución citada anteriormente fue declarada nula en virtud de la Sentencia No. 20105231, de fecha 25 de noviembre del año 2010; sin embargo, la misma no ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, y que esta siendo objeto de casación; **iii)** que, el registro de títulos en fecha 04 de enero del año 2017 expidió tres certificaciones de estatus jurídicos en las cuales indicaba que en sus archivos no encuentran antecedentes registrales de los inmuebles indicados, contradiciéndose las mismas con las expedidas en fecha 27 de agosto del año 2003, 2 de junio del año 2008, 15 de enero y 22 de septiembre del año 2009; **iv)** que, hasta la fecha no se ha notificado ninguna sentencia, resolución o documento por los que haya sido declarada la anulación, cancelación, o radiación de los antecedentes registrales de dichos inmuebles; **v)** que, en razón de lo anterior las partes solicitan que se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, reconstruir, rehabilitar o restablecer todos y cada uno de los asientos registrales y en consecuencia, inscripción de contratos de ventas, expedición de constancias anotadas y acreedor hipotecario, inscribir la resolución de fecha 05 de diciembre del año 1994, contentiva de deslinde y subdivisión; y expedir los respectivos certificados de títulos de los inmuebles identificados como solares Nos. **2-A; 2-B; y 2-C**, de la manzana No. **2696**, del Distrito Catastral No. **01**.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por la parte recurrente en el presente caso, es relevante hacer constar el estatus jurídico actual del inmueble descrito como: “*Solar No. 2, Manzana*

No. **2696**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de **4,375.00 metros cuadrados**, identificado con la matrícula No. **0100355699**"; tenemos a bien indicar los asientos registrales vigentes:

- i. Asiento registral No. **011011914**, contentivo de **Derecho de Propiedad**, a favor de **Colegio Anacaona, S. A.** El derecho tiene su origen en **Deslinde y Subdivisión**, mediante Decisión No. 31, de fecha 14 de septiembre del año 1998, emitida por el Tribunal Superior de Tierras. Asentado el 01 de febrero del año 2022. Inscrito en el Registro Complementario libro 2165, folio 0233, en fecha el 29 de septiembre del año 1998.
- ii. Asiento registral No. **011011915**, contentivo de **Oposición**, a favor de **Luis Manuel Gonzalez Tejeda**, según acto de alguacil de fecha 05 de agosto del año 2003, notificado por el alguacil Ramón Ramírez. Asentado el 01 de febrero del año 2022. Inscrito en el Registro Complementario libro 2165, folio 0233, en fecha el 05 de agosto del año 2003.
- iii. Asiento registral No. **011011916**, contentivo de **Litis sobre Terrenos Registrados**, a favor de **Luis Manuel Gonzalez Tejeda**. Teniendo su origen **Litis**, según acto de alguacil de fecha 24 de octubre del año 2006, emitido por el alguacil Rafael Pérez Mota. Asentado el 01 de febrero del año 2022. Inscrito en el Registro Complementario libro 2165, folio 0233, en fecha el 24 de octubre del año 2006.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de verificar antecedentes registrales relativos al inmueble de referencia, tenemos a bien establecer la relación de hechos siguiente, a saber:

- a) Que, mediante acto de fecha 27 de abril del año 1979, inscrito en fecha 22 de mayo de 1980, las señoras **Estela Quiroz, Carmen Martínez Valdez, Maria Estela Bank y Grisel Pichardo** aportan en naturaleza a la sociedad comercial **Colegio Anacaona, S. A.**, los inmuebles siguientes: 1) "*Porción de terreno con una extensión superficial de 775.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. **110-REF-780**, del Distrito Catastral **04**, ubicado en el Distrito Nacional*"; 2) "*Porción de terreno con una extensión superficial de 900.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. **110-REF-780**, del Distrito Catastral **04**, ubicado en el Distrito Nacional*"; 3) "*Porción de terreno con una extensión superficial de 900.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. **110-REF-780**, del Distrito Catastral **04**, ubicado en el Distrito Nacional*"; 4) "*Porción de terreno con una extensión superficial de 900.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. **110-REF-780**, del Distrito Catastral **04**, ubicado en el Distrito Nacional*"; asentado en el Libro No. 592, Folio No. 140, Hoja No. 054;
- b) Que, en virtud de la decisión No. 31, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 14 de septiembre del año 1998, contentiva de los trabajos de deslinde sobre las cuatro porciones de terrenos mencionadas en el párrafo anterior inscrita en fecha 28 de septiembre del año 1998, bajo el Libro No. 171, Folio No. 364, Anotación No. 1456, resultado el inmueble identificado como: "*Solar No. **2**, Manzana No. **2696**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión*

*superficial de 4,375.00 metros cuadrados, identificado con la matrícula No. 0100355699*”; asentado en el Libro No. 1584, Folio No. 201, Hoja No. 280;

- c) Que, mediante acto bajo firma privada de fecha 13 de diciembre del año 1994, el señor **Armando García**, transfiere en favor de **Luis ML. Gonzalez Tejeda**, el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 4,375.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 110-REF-780, del Distrito Catastral 04, ubicado en el Distrito Nacional”*; inscrito en fecha 03 de enero del año 2002; asentado en el Libro No. 1743, Folio No. 48, Hoja No. 70;
- d) Que, bajo el Libro de inscripciones No. 130, folio No. 381, anotación No. 1524, contentiva de la resolución de fecha 05 del mes de diciembre del año 1994, que ordena el registro de los solares No. **2-A** al **2-C**, de la manzana **2696**, inscrito en fecha 09 de diciembre del año 1994.
- e) Que, en fecha 23 de septiembre del año 2008, fue inscrito en el Sistema de Inscripción de Registro (SIRTIS) el expediente registral No. 0320852571, contentivo de solicitud de emisión de duplicados de certificados de títulos por pérdida respecto de los inmuebles identificados como solares Nos. **2-A**; **2-B**; y **2-C**, de la manzana No. **2696**, del Distrito Catastral No. **01**, el mismo fue calificado de forma negativa en su momento, debido a que no poseía derechos registrados, por haberlos transferido.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo sentido, es importante aclarar que a pesar de que en el Libro de inscripciones No. 130, folio No. 381, anotación No. 1524, del Registro de Títulos del Distrito Nacional, figura asentada la inscripción de fecha 09 de diciembre del año 1994, respecto de una resolución de fecha 05 de diciembre del año 1994, en ocasión de los solares No. **2-A** al **2-C**, de la manzana **2696**, no existen evidencias registrales de que la misma haya sido ejecutada en los libros originales, y que además en los archivos de expedientes de la citada oficina registral tampoco se ha podido localizar la referida resolución (*se pudo localizar en los expedientes del Tribunal Superior de Tierras, pero no consta con el sello de inscripción de la oficina registral*), a través de la cual se pueda comprobar el contenido de la misma y la inscripción dada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; aspectos que se deben comprobar para que esta Dirección Nacional pueda autorizar la reconstrucción de registros, por ser este el documento base que origina la actuación.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, para el conocimiento de este recurso fueron aportadas copias fotostáticas simples de los supuestos Certificados de Título, correspondientes a los solares Nos. **2-A**; **2-B**; y **2-C**, de la manzana No. **2696**, del Distrito Catastral No. **01**, en favor de **Armando García**, sin embargo, no existe evidencia alguna en nuestros sistemas de que los mismos hayan sido emitidos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; incluso unos figuran firmados y otros sin firmar.

CONSIDERANDO: Que, según el estado jurídico del inmueble descrito como: *“Solar No. 2, Manzana No. 2696, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 4,375.00 metros cuadrados, identificado con la matrícula No. 0100355699”*, se evidencia que el mismo está siendo objeto de una litis sobre derechos registrados. A su vez, y dentro de los documentos aportados conjuntamente

con este recurso jerárquico se verifican varias decisiones judiciales que se han derivado de la citada Litis sobre derechos registrados (*incluyendo una demanda en intervención voluntaria y demanda reconvenzional*), y que además estos procesos aún se encuentran ventilándose ante los Tribunales del orden judicial.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso señalar que, el artículo 3, numeral 22, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, dispone: ***“Principio de debido proceso: Las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción”***.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expresado anteriormente esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido comprobar ciertas irregularidades respecto a los inmuebles cuya reconstrucción se procura en la rogación original, por lo que de forma administrativa se encuentra impedida de realizar la autorización sobre la misma, y que además entiende pertinente esperar el resultado del litigio o controversia de referencia.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al alegato de la parte recurrente en relación a las certificaciones del estado jurídico del inmueble, emitidas en fechas 27 de agosto del año 2003, 2 de junio del año 2008, 15 de enero y 22 de septiembre del año 2009, se encuentra depositada en copia la correspondiente al solar No. **2-C**, manzana No. **2696**, del Distrito Catastral No. **01**, expedida bajo el expediente registral No. **0320929148**, pero al consultar éste en el Sistema de Inscripción de Registro (SIRTIS), dicho expediente corresponde a una solicitud de Certificación del Estado Jurídico del inmueble identificado como: *“Solar No. 23, Manzana No. 302, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*, la cual fue emitida en fecha 10 de junio del año 2009; por lo que el contenido de la copia difiere en su totalidad de los datos contenidos en nuestros sistemas, y por tal razón se presume la adulteración de la misma.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, resulta preciso establecer que, el artículo 10 literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 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, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y adicionalmente, ante la presunción de adulteración del documento antes indicado, se procederá a retener 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 del Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 3, numeral 22, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo; y, 10 literal “j” y “n”, 29, 42, 55, 100, 159, 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 la calificación negativa realizada por el citado órgano registral; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Se retienen las documentaciones depositadas ante esta Dirección Nacional, en el expediente conformado con motivo al presente Recurso Jerárquico, para fines de remitir las mismas ante la Dirección General de Persecuciones del Ministerio Público, Procuraduría General de la República; en virtud de lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No 2669-2009*).

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