



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00050**

FECHA  
**28-03-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-1212**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de septiembre 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 siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Luis Alberto Durán**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1485787-3, domiciliado y residente en la Calle 14-B, No. 20, ensanche La Fe de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Huáscar Alejandro Mejía Saldaña**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0096209-8, con estudio profesional abierto en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 54, Torre Solazar Business Center Suite 15-C, Ensanche Naco, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000063892, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022068897.

VISTO: El expediente registral No. 0322021525542, inscrito en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:12:13 p.m., contentivo de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil tres (2003), legalizado por la Dra. Miguelina Suarez Vargas, notario público de los del número del Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000063375, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022068897, inscrito en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 07:54:57 a.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000063375, 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. 180/2022, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Omar Armando Ulerio L., alguacil ordinario de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Luis Alberto Duran**, le notifica a domicilio desconocido la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Alejandro Pablo Lacovone Cesca, Laura María Cesca, y Carolina Laura Lacovone Cesca**, en calidad de vendedores.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Vivienda No. 3-G, con una extensión superficial de 100.93 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Plaza Elegante, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 5-A-90-B, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100356894”*.

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. ORH-00000063892, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022068897; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación inicial de Transferencia por Venta, del inmueble identificado como: *“Vivienda No. 3-G, con una extensión superficial de 100.93 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Plaza Elegante, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 5-A-90-B, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100356894”*, en favor del señor **Luis Alberto Duran**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de marzo 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>.

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*).

---

<sup>1</sup> 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Alejandro Pablo Lacovone Cesca, Laura María Cesca, y Carolina Laura Lacovone Cesca**, en calidad de propietarios, a través del citado acto de alguacil No. 180/2022; 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.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del fondo del presente Recurso Jerárquico, hemos podido apreciar 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, mediante oficio subsanación No. OSU-00000128117, les fue solicitado el depósito de la copia de cédula de identidad y electoral del señor **Luis Alberto Duran**, así como también la Certificación de Impuestos a la Propiedad Inmobiliaria del inmueble en cuestión, y a su vez la comparecencia de los señores **Alejandro Pablo Lacovone Cesca, Laura María Cesca y Carolina Laura Lacovone Cesca**, en calidad de vendedores; **ii)** que, en respuesta a lo requerido, fue aportada la instancia de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), en la que se explica que el señor **Luis Alberto Duran**, desde hace varios años no tiene contacto con los vendedores, y asimismo se depositó la Declaración Jurada de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), mediante la cual el comprador declara que descarga al Registro de Títulos de toda responsabilidad en cuanto a la ejecución de la presente transferencia, y establece que se hace responsable de cualquier reclamación presente o futura que pueda surgir; **iii)** que, no obstante a los documentos presentados, posteriormente, mediante Oficio No. ORH-00000063375 fue rechazada la solicitud de Transferencia por Venta, por no constar depositados los demás requerimientos realizados mediante el citado oficio No. OSU-00000128117; **iv)** que, para el conocimiento de esta acción fueron aportados los documentos que originaron el rechazo inicial, y; **v)** que, en razón de lo expuesto solicitan que se ordene la ejecución de Transferencia por Venta, del inmueble en cuestión, en favor del señor **Luis Alberto Duran**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “... **No fue aportada la Certificación de Impuestos a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) vigente, y la copia de Cédula de Identidad y Electoral del señor Luis Alberto Duran en mejores condiciones, por resultar poco legible en sus datos la ya depositada**” (Subrayado es nuestro).

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. 0322021525542, fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente al señor **Luis Alberto Duran**, de manera ilegible, imposibilitando de este modo que se pudieran observar algunos de los datos importantes contenidos en la misma.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue depositada una nueva copia del documento de identidad correspondiente al señor **Luis Alberto Duran**, distinta a la depositada para el conocimiento de la actuación registral original, en la cual si se pueden visualizar de manera clara todos los datos relativos al referido señor.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, hemos podido verificar que, a su vez, figura aportada la Certificación de Impuestos a la Propiedad Inmobiliaria del inmueble objeto de Transferencia por Venta, emitida en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), mediante la cual se puede validar que el inmueble que nos ocupa, figura registrado en la Dirección General de Impuestos Internos a nombre del señor **Luis Alberto Duran**.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por Venta*), constan depositados todos los requisitos establecidos en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), y asimismo los consignados por las demás normativas que regulan la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, 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, 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 del Distrito Nacional; 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 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 **Luis Alberto Durán**, en contra del oficio No. ORH-00000063892, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022068897532; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:12:13 p.m. contentiva de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil tres (2003), legalizado por la Dra. Miguelina Suarez Vargas, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Vivienda No. 3-G, con una extensión superficial de 100.93 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Plaza Elegante, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 5-A-90-B, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100356894”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y duplicado de Constancia Anotada, registrado en favor de los señores **Laura Maria Cesca, Carolina Laura Lacovone Cesca, y Alejandro Pablo Lacovone Cesca**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de Constancia Anotada, en favor **Luis Alberto Duran**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1485787-3, 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 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/bpsm