



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00060

FECHA
18-04-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1996

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha dieciocho (18) del mes de abril 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 veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Antonio Pimentel Gil**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0011414-6, casado con la señora **Ana Luisa Quezada Hernández**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0017924-8, domiciliados y residentes en el municipio de Constanza, provincia La Vega, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la Lcda. Yacaly Gutiérrez Caba, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0026817-3, abogada de los tribunales de la República Dominicana, matriculada con el No. 053-26391-516-03, con estudio profesional abierto en el apartamento No. 35 de la calle Matilde Vilas, del municipio de Constanza, provincia La Vega, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.149327, de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072115876.

VISTO: El expediente registral No. 2072109681, inscrito en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:59:00 a.m., contentivo de solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6622021050450, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de mensuras Catastrales del Departamento Norte, y mediante el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por la Dra. Odilis Del Rosario Holguin García, notario público de los del número del municipio de Constanza, matrícula No. 6268, y el acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por la Lcda. Yacaly Gutiérrez Caba, notario público de los del número del municipio de Constanza, matrícula No. 7543; actuación registral que fue calificada de

manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio No. O.R.140611, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de La Vega.

VISTO: El expediente registral No. 2072115876, inscrito el día quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:48:00 a.m., contentivo de Solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del citado oficio No. O.R.140611, a fin de que dicha oficina administrativa 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. 315/2022, de fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Narciso Antonio Fernández, alguacil ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega; mediante el cual los señores **Antonio Pimentel Gil** y **Ana Luisa Quezada Hernández**, le notifican la interposición de la acción que se trata a los señores **Franklin Alberto García Suriel** y **Tulio Amado Peguero De León**, en calidad de titulares registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **a)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 113.43 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 727, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 4000237020”*, y; **b)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 154.13 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 727, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 3000310520”* .

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.149327, de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072115876; concerniente a la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta, de los inmuebles identificados como: **1)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 113.43 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 727, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 4000237020”*, propiedad del señor **Tulio Amado Peguero De León**, y; **2)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 154.13 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 727, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 3000310520”*, propiedad del señor **Franklin Alberto García Suriel**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veinticuatro (24) 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 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a los señores **Franklin Alberto García Suriel** y **Tulio Amado Peguero De León**, a través del citado acto de alguacil No. 315/2022; 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 de la acción que se trata, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de éste recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** que, el Registro de Títulos de La Vega, procedió a rechazar el expediente registral No. 2072109681, sin antes solicitar el depósito del acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), corregido, a los fines de establecer la fecha de legalización correcta, conforme al artículo 54 del Reglamento General de Registro de Títulos; **ii.** que, fueron aportados los demás documentos que complementan la solicitud de Deslinde y Transferencia, así como también el citado acto bajo firma privada rectificado, y; **iii.** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos de La Vega, que sea acogida la rogación inicial que se deriva de la inscripción realizada mediante el expediente registral No. 2072109681.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos de La Vega, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que el acto bajo firma privada, suscrito entre el señor **Tulio Amado Peguero De León**, en calidad de vendedor, y el señor **Antonio Pimentel Gil**, en calidad de comprador, fue hecho y firmado en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), y las firmas plasmadas en el mismo, fueron legalizadas en fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), es decir, días antes de la redacción del indicado acto.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, ciertamente para el conocimiento del expediente registral No. 2072109681, fue aportado el citado acto bajo firma privada, en el

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*).

cual se visualiza que la fecha de legalización de las firmas es anterior, a la fecha en la que el indicado acto fue hecho y firmado, situación que se contrapone con lo estipulado en el artículo 20 de la Ley No. 140-15 del Notariado; por lo que, en ese sentido, el Registro de Títulos de La Vega, al momento de emitir el oficio de rechazo No. O.R.140611, actuó dentro del marco de la normativa vigente que rige la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el referido artículo 20 de la Ley No. 140-15 del 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**”*. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportado el acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), rectificado, en el cual se hace constar que la fecha de legalización del mismo es catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021); cuya rectificación, ha sido debidamente firmada y sellada por la notario actuante, Dra. Yacaly Gutiérrez Caba.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se hace oportuno señalar que, a su vez, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los demás documentos complementarios relacionados a la actuación de Transferencia por Venta, establecidos en el Punto No. 24, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

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, en ese sentido, una vez subsanados los elementos que fueron objeto de rechazo del expediente en cuestión, y en aplicación del **Principio de Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega; 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 Distrito Nacional, 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”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, y 20 de la Ley 140-15, sobre Notariado,

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 **Antonio Pimentel Gil**, en contra del oficio No. O.R.149327, de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 207211587; 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 La Vega, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:59:00 a.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6622021050450, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y mediante el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por la Dra. Odilis Del Rosario Holguin García, notario público de los del número del municipio de Constanza, matrícula No. 6268, y el acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por la Lcda. Yacaly Gutiérrez Caba, notario público de los del número del municipio de Constanza, matrícula No. 7543, y en consecuencia:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original de las Constancia Anotada del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **113.43** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 727, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 4000237020”*, propiedad del señor **Tulio Amado Peguero De León**;
- ii. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original de las Constancia Anotada del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **154.13** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 727, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 3000310520”*, propiedad del señor **Franklin Alberto García Suriel**;
- iii. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. **301951386960**, con una extensión superficial de **266.56** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega”*, en favor del señor **Antonio Pimentel Gil**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0011414-6, casado con la señora **Ana Luisa Quezada Hernández**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0017924-8, y;

- iv.** 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 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/bpsm