



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00062

FECHA
21-04-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0575

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) días 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 veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por el Lcdo. José Antonio Bernechea Zapata, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 048-0074545-9, con estudio profesional abierto en la Calle Quisqueya No. 32 de la ciudad de Bonao, provincia Monseñor Nouel, quien actúa en nombre y representación de la sociedad comercial **Constructora Vargsang, S.R.L.**, RNC No. 1-30-92199-7, representada por el Ing. Francisco Antonio Sang Vargas, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 048-0091338-8, con domicilio social abierto en la autopista Duarte, KM 81.5, del municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.150547, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral No. 4122206565.

VISTO: El expediente registral No. 4122103713, inscrito en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:31:00 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6622021050868, de fecha veinte (20) del mes de agosto 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 veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Félix David N. Mata Aquino, notario público de los del número del municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel, matrícula No. 5883; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Bonao, mediante oficio No. O.R.147821, de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 4122206565, inscrito en fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 12:03:00 p.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Bonaó, en contra del citado oficio No. O.R.147821, 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. 0636/2022, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial César Noé Díaz Roque, Alguacil de Estrado de la Tercera Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito de Monseñor Nouel; mediante el cual la **Constructora Vargsang, S.R.L.**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Beato Antonio Reyes Peña** y **Petronila Moronta Muñoz**, en calidad de titulares del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 28,379.64 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 121, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. 3000404287”*.

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. O.R.150547, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122206565; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde y transferencia por Venta de una porción de terreno, en favor de **Constructora Vargsang, S.R.L.**, dentro del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 28,379.64 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 121, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. 3000404287”*, propiedad del señor **Beato Antonio Reyes Peña**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) 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;

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).

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 **Beato Antonio Reyes Peña** y **Petronila Moronta Muñoz**, en calidad de propietarios, a través del citado acto de alguacil No. 0636/2022, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de Bonaó, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.147821, de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en el hecho de que la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Beato Antonio Reyes Peña**, presenta indicios de adulteración; y, **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por la **Constructora Vargsang, S.R.L.**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibile, mediante el oficio No. O.R.150547, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el indicado Registro de Títulos, en razón de que no fue notificada su interposición a las demás partes envueltas.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, son adquirientes de buena fe y a título oneroso del inmueble en cuestión; **ii)** que, el señor **Beato Antonio Reyes Peña**, le manifestó no tener conocimiento de la situación ocurrida con su documento de identidad; **iii)** que, fue aportada una nueva copia de cédula de identidad y electoral correspondiente al titular registral; **iv)** que, a su vez, fue aportada la autorización de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), mediante la cual la señora **Petronila Moronta Muñoz**, en calidad de cónyuge del vendedor, otorga su consentimiento para la transferencia del inmueble que nos ocupa, y; **v)** que, en razón de lo expuesto se ordene al Registro de Títulos el Deslinde y Transferencia por Venta de la porción indicada, en favor de la **Constructora Vargsang, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Bonaó, 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. **001-1175458-6**, correspondiente al señor **Beato Antonio Reyes Peña**, aportada para el conocimiento de la actuación registral original, presentaba indicios de adulteración.

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. 4122103713, fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente al señor **Beato Antonio Reyes Peña**, con indicios de adulteración, toda vez que, los datos

contenidos en la misma, diferían de los registrados en la base de datos de la Junta Central Electoral, según correo de fecha 01 de febrero del año 2022, remitido por la Dirección Nacional del Registro Electoral de la referida institución.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada una nueva copia del documento de identidad correspondiente al señor **Beato Antonio Reyes Peña**, distinta a la depositada para la calificación de la actuación registral original.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, 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 electrónico de fecha 19 de abril del año 2022, que: *“las informaciones contenidas en la copia de plástico recibida del señor **Beato Antonio Reyes Peña**, cédula No. **001-1175458-6**, se corresponden con lo contenido en nuestra base datos.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, y a los fines de cumplir con el criterio de especialidad en relación al sujeto del derecho registrado en fecha 21 de abril del año 2022, el señor **Beato Antonio Reyes Peña**, en calidad de titular registral, compareció por ante esta Dirección Nacional, y ratificó haber autorizado al Lcdo. César Cristóbal Veloz Tiburcio, para que en su nombre proceda a transferir de manera total o parcial el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **28,379.64** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **121**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; matrícula No. **3000404287**”,* a través del poder de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Félix David N. Mata Aquino, notario público de los del número del municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, se ha podido establecer el cumplimiento del criterio de Especialidad, establecido en la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, toda vez que ha quedado determinado el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, 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, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de Eficacia y el Criterio de Especialidad, 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 de Bonaó; 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 Bonaó, 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 **Constructora Vargsang, S.R.L.**, RNC No. 1-30-92199-7, en contra del oficio No O.R.150547, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122206565; 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 Bonaó, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:31:00 a.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6622021050868, de fecha veinte (20) del mes de agosto 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 veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Félix David N. Mata Aquino, notario público de los del número del municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, matrícula No. 5883, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 28,379.64 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 121, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. 3000404287”*, y en consecuencia:

- i. Rebajar una superficie de **11,271.12** metros cuadrados, de los derechos correspondientes al señor **Beato Antonio Reyes Peña**, dentro del inmueble en cuestión;
- ii. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitida en favor del señor **Beato Antonio Reyes Peña**;
- iii. Emitir el Original y los Extractos del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 305943478851, con una extensión superficial de 11,271.12 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel”*, en favor de **Constructora Vargsang, S.R.L.**, RNC No. 1-30-92199-7, representada por el señor Francisco Antonio

Sang Vargas, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 048-0091338-8, 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 Bonaó, 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