



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00073

FECHA
09-05-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1212

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de mayo 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 doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Carlos Antonio Hernández Eduardo**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 047-0084015-2, domiciliado y residente en el municipio y provincia de La Vega, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Reymundo Lapaix**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0574970-9, abogado de los Tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la Avenida César Nicolás Penson, No. 70-A, casi esquina calle Leopoldo Navarro, edificio Caromang I, Local No. 301, sector Gazcue, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.152333, de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072220586.

VISTO: El expediente registral No. 2072217499, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 04:22:00 p.m., contentivo de Transferencia por Dación en pago, en virtud del acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Lcda. Ramona Rosario González, notario público de los del número del municipio de La Vega, matrícula No. 2735; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio No. O.R.149823, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2072220586, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 10:25:00 a.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada

ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del citado oficio No. O.R.149823, 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. 280/2022, de fecha nueve (09) el mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Jorge Luis Mercedes Castro, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona; mediante el cual el señor **Carlos Antonio Hernández Eduardo**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Francisco Peña y Demetria Maura Santana Ferreras de Peña**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 314206402739, con una extensión superficial de 2,132.08 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Concepción de La Vega, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 0300019406”*.

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.152333, de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072220586; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Transferencia por Dación en pago, en favor del señor **Carlos Antonio Hernández Eduardo**, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 314206402739, con una extensión superficial de 2,132.08 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Concepción de La Vega, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 0300019406”*, propiedad de los señores **Francisco Peña y Demetria Maura Santana Ferreras de Peña**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha siete (07) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día doce (12) del mes de abril 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*).

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, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Francisco Peña y Demetria Maura Santana Ferreras de Peña**, en calidad de propietarios, a través del citado acto de alguacil No. 280/2022, 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 La Vega, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.149823, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en el hecho de que, las copias de las cédulas de identidad y electoral correspondientes a los señores **Francisco Peña y Demetria Maura Santana Ferreras de Peña**, presentan indicios de adulteración; y, **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por el señor **Carlos Antonio Hernández Eduardo**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibile, mediante el oficio No. O.R.152333, de fecha primero (01) del mes de abril 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, así las cosas, para la valoración del fondo de esta acción, se ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, no va a cuestionar la calificación del expediente, toda vez que no ha sido quien depósito la actuación inicial; **ii)** que, en ese sentido se limitará a enmendar la situación prevista por el Registro de Títulos de La Vega, haciendo formal depósito de las nuevas copias de las cédulas de identidad y electoral correspondientes a los señores **Francisco Peña y Demetria Maura Santana Ferreras de Peña**, y; **iii)** que, en razón de lo expuesto se ordene al citado Registro de Títulos la Transferencia por Dación en Pago, del inmueble en cuestión, en favor del señor **Carlos Antonio Hernández Eduardo**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de La Vega, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que las copias de las Cédulas de Identidad y Electoral No. **018-0017452-4**, correspondiente al señor **Francisco Peña**, y No. **018-0017537-2**, correspondiente a la señora **Demetria Maura Santana Ferreras de Peña**, aportadas para el conocimiento de la actuación original, presentaban 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. 2072217499, fueron aportadas las copias de los documentos de identidad correspondientes a los señores **Francisco Peña y Demetria Maura Santana Ferreras de Peña**, con indicios de adulteración, toda vez que, el formato de letras contenido en las mismas difería del utilizado en la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fueron aportadas nuevas copias de los documentos de identidad correspondientes a los señores **Francisco Peña y Demetria Maura Santana Ferreras de Peña**, distintas a las depositadas para el conocimiento 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 las nuevas copias de los documentos de identidad aportados, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha 05 de mayo del año 2022, que: “las informaciones contenidas en las copias de plásticos recibidas de las cédulas de identidad Nos.018-0017452-4 y 018-0017537-2, a nombre de los señores **Francisco Peña y Demetria Maura Santana Ferreras de Peña**, 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 siete (07) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), mediante comparecencia virtual, los señores **Francisco Peña y Demetria Maura Santana Ferreras de Peña**, en calidad de propietarios del inmueble en cuestión, ratificaron la Transferencia por Dación en pago, realizada mediante el acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Lcda. Ramona Rosario González, notario público de los del número del municipio de La Vega, matrícula No. 2735.

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 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 La Vega, 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 **Carlos Antonio Hernández Eduardo**, en contra del Oficio No. O.R.152333, de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072220586; 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 treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 04:22:00 p.m., contentiva de Transferencia por Donación, en virtud del acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), suscrito entre los señores **Francisco Peña y Demetria Maura Santana Ferreras De Peña**, en calidad de vendedores, y el señor **Carlos Antonio Hernández Eduardo**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Lcda. Ramona Rosario González, notario público de los del número del municipio de La Vega, matrícula No. 2735, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 314206402739, con una extensión superficial de 2,132.08 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Concepción de La Vega, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 0300019406”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional** en primer rango, por un monto de **RD\$10,000,000.00**, en favor del señor **Carlos Antonio Hernández Eduardo**;
- ii. Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Título, registrado en favor del señor **Francisco Peña**;
- iii. Emitir el Original y el Duplicado de Certificado de Título, en favor del señor **Carlos Antonio Hernández Eduardo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 047-0084015-2, y;
- iv. Practicar el asiento registral contentivo 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