



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00078

FECHA
16-05-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0751

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) 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 veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Yancarli Reyes Cruz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0037337-9, domiciliada y residente en el municipio de Constanza, provincia La Vega, República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lic. 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, con estudio profesional abierto en YG Legal Group: Abogados, Consultores & Notaría, ubicado en la calle Matilde Viñas No. 35, del municipio de Constanza, provincia La Vega, República Dominicana, Teléfonos (809) 539-9275 y (809) 868-7081, email: yglegalgroup@gmail.com, y domicilio ad-hoc en la oficina de Abogados, Consultores y Notaría Quezada & Hernández, ubicada en la avenida Rómulo Betancourt No. 325, Plaza Madelta, Suite No. 408, sector Bella Vista, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.151510, de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072219845.

VISTO: El expediente registral No. 2071912143, inscrito en fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), a las 04:09:00 p.m., contentivo de Deslinde y transferencia por Venta, mediante Oficio de Aprobación No. 622019058444, de fecha treinta y un (31) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y acto bajo firma privada, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), suscrito entre **Juana Reyes Trinidad** y **Adán Tejada Duran**, en calidad de vendedores, y **Yancarli Reyes Cruz**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Mario Raúl Figuereo C., notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2326, en relación al inmueble identificado como:

“Porción de terreno con una extensión superficial de 162.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 319, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000359281”, resultando el inmueble siguiente: *“Parcela No. 301962677986, con una superficie de 138.46 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante el Oficio No. O.R.149392, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2072219845, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 02:39:00 p.m., contentivo de acción de Reconsideración al Oficio No. O.R.151510, de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, el cual fue declarado inadmisibles; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 405/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Narciso Antonio Fernández, alguacil ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 162.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 319, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000359281”*.

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.151510, de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072219845, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 02:39:00 p.m., concerniente a una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, mediante *Oficio de Aprobación* No. 622019058444, de fecha treinta y un (31) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y *acto bajo firma privada*, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), suscrito entre **Juana Reyes Trinidad** y **Adán Tejada Duran**, en calidad de vendedores, y **Yancarli Reyes Cruz**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Mario Raúl Figuerero C., notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2326, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 162.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 319, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000359281”*, resultando el inmueble siguiente: *“Parcela No. 301962677986, con una superficie de 138.46 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiuno (21) 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, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Juana Reyes Trinidad** y **Adán Tejada Duran**, en su calidad de titulares registrales, a través del acto de alguacil No. 405/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Narciso Antonio Fernández, alguacil ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva 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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, fue depositada por ante el Registro de La Vega, la actuación de Deslinde y Transferencia por Venta, en relación al inmueble que nos ocupa; **ii)** que, en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020), la indicada oficina registral, emitió un oficio de subsanación, mediante el cual se solicitó el depósito de algunas piezas y documentos con el fin de completar el expediente, a lo cual se dio cumplimiento a cabalidad; **iii)** que, posteriormente la actuación registral fue rechazada, bajo el alegato de que existe presunción de adulteración en la cédula de identidad y electoral de la señora **Juana Reyes Trinidad**, lo cual no es correcto; **iiii)** que, para el conocimiento de la acción reconsideración fue aportada una nueva copia del referido documento de identidad, la cual fue suministrada por la titular registral; **v)** que, posteriormente se procedió a notificar a los vendedores la acción de reconsideración, mediante acto de alguacil No. 316/2022, 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 Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, y al momento de su depósito se les expresó que la actuación registral fue rechazada por falta de notificación; y, **vi)** que, se revoque la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de La Vega, y en consecuencia se acoja la rogación original.

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, acorde al análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, ha verificado que, el Registro de Títulos de La Vega, calificó de manera negativa la rogación original, en atención a que la copia de la cédula de identidad y electoral No. **053-0023542-0**, correspondiente a la señora **Juana Reyes Trinidad**, aportada para el conocimiento de la misma, presenta indicios que presumen su adulteración.

CONSIDERANDO: Que, examinada 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 del depósito de la documentación concerniente al expediente registral No. 2071912143, fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente a la señora **Juana Reyes Trinidad**, con indicios de adulteración, toda vez que, mediante correo de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), remitido por la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, se informa que los datos contenidos en la misma, no se corresponden con los registrados en su base de datos.

CONSIDERANDO: Que, expuesto en lo anterior, cabe destacar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada nueva copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Juana Reyes Trinidad**, *distinta* a la depositada 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 la nueva copia del documento de identidad aportado, respondiendo la referida institución, mediante correo de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), que: *“se corresponde con lo contenido en nuestra base de datos” (sic)*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y a los fines de cumplir con el criterio de especialidad en relación al sujeto del derecho registrado, en fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), mediante comparecencia virtual, se contactó con los señores **Juana Reyes Trinidad** y **Adán Tejada Duran**, en calidad de titulares registrales, quienes ratificaron la transferencia realizada mediante el acto bajo firma privada, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), legalizadas las firmas por el Dr. Mario Raúl Figuerero C., notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2326.

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, es preciso destacar 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 la señora **Yancarli Reyes Cruz**, en contra del Oficio No. O.R.151510, de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072219845; 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 doce (12) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), a las 04:09:00 p.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 622019058444, de fecha treinta y un (31) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y acto bajo firma privada, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), suscrito entre **Juana Reyes Trinidad** y **Adán Tejada Duran**, en calidad de vendedores, y **Yancarli Reyes Cruz**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Mario Raúl Figuerero C., notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2326, en relación al inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 162.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 319, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000359281*”, y en consecuencia:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de la señora **Juana Reyes Trinidad**;
- ii. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: “*Parcela No. 301962677986, con una superficie de 138.46 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega*”, en favor de la señora **Yancarli Reyes Cruz**,

dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0037337-9, 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 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/mgm