



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

No. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00080

FECHA
17-05-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

No. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0753

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) 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 veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Luis Alberto Rosario Camacho**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0012321-1; **Carlos Núñez Hernández**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0042180-5; y, **María Dolores Hernández Hiciano (Epifania)**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1348392-9, domiciliados y residentes en el municipio de Moca, provincia Espaillat, República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Jorge Luis Rosario López**, dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2126760-8, con estudio profesional abierto en la calle Moca, primer nivel, Local No. 24, municipio de Moca, provincia Espaillat, República Dominicana, teléfonos Nos. (809) 578-4014 y (809) 578-2975, celular No. (829) 989-8688, correos electrónicos jorge_r_0591@hotmail.com y Luis_rosario4014@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R.153166, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632209782.

VISTO: El expediente registral No. 1622105494, inscrito el día veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:12:10 a. m., contenido de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: a) Oficio de Aprobación No. 6622021040609, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021); y, b) Acto bajo firma privada de

fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil dos (2002), suscrito entre los señores **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**, representado por el señor **Carlos Núñez Hernández**, y **María Dolores Hernández**, en calidad de vendedores, y **Luis Alberto Rosario Camacho**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Ramón Antonio Lizardo, notario público de los del número del municipio de Moca; en relación al inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 8,691.36 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 142, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificado con la matrícula No. 1100011939*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Moca, mediante oficio de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 1632209782, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a la 10:29:59 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble precedentemente descrito.

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 O.R.153166, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632209782, contentivo de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: a) Oficio de Aprobación No. 6622021040609, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021); y, b) Acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil dos (2002), suscrito entre los señores **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**, representado por el señor **Carlos Núñez Hernández**, y **María Dolores Hernández**, en calidad de vendedores, y **Luis Alberto Rosario Camacho**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Ramón Antonio Lizardo, notario público de los del número del municipio de Moca; en relación al inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 8,691.36 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 142, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificado con la matrícula No. 1100011939*”, propiedad del señor **Victoriano De Jesús Gómez**.

CONSIDERNADO: Que, en primer término, es necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la parte

recurrente tomó conocimiento en fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (22) 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 trata ¹.

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, para el conocimiento del presente recurso jerárquico, no se requiere la notificación estipulada en el artículo anterior, toda vez que, el **Lic. Jorge Luis Rosario López**, actúa en nombre y representación de los señores **Carlos Núñez Hernández**, continuador jurídico del señor **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**; y, **María Dolores Hernández Hiciano (Epifania)**, en calidad de vendedores, y del señor **Luis Alberto Rosario Camacho**, en calidad de comprador; quienes en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil dos (2002), son las únicas partes envueltas en este proceso.

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Moca, procura que se practiquen los trabajos de Deslinde Administrativo y Transferencia por venta, sobre el inmueble de referencia, propiedad del señor **Victoriano De Jesús Gómez**, en virtud de los documentos precedentemente citados; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Moca, a través del oficio diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), fundamentado en lo siguiente: “*Se Rechaza, el presente expediente, toda vez que, en vista del fallecimiento del señor Victoriano De Jesús Núñez Gómez, es imposible aplicar el principio de especialidad respecto a la transferencia, debido a que, el derecho fue adquirido bajo la cédula No. 18259-54, sin embargo, se hace constar en el contrato 054-0042753-9, (...)*” (sic); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una acción en reconsideración en contra de dicho oficio, la cual fue declarada inadmisibles mediante oficio No. O.R. 153166, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por no haber notificado a las demás partes involucradas; y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, 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, del estudio del tracto sucesivo de la Parcela No. **142**, del Distrito Catastral No. **10**, del municipio de Moca, provincia Espaillat, la cual es objeto del presente expediente, se puede observar que, con anterioridad, el honorable Registro de Títulos de Moca, ha ejecutado una transferencia en la que al señor **Victoriano De Jesús Núñez Gómez** se le consigna la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0042753-9, cuyo documento consta digitalizado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Inscripciones de Registro, con la signatura: Caja No. 65635, Folder No. 25; **ii.** Que, la ejecución citada en el planteamiento anterior, se realizó en virtud del acto bajo firma privada de fecha 17 de diciembre del 2002 (mientras el señor Núñez Gómez se encontraba vivo), inscrito en fecha 09 de marzo del año 2006, posterior a la fecha de fallecimiento del señor Victoriano (05 de agosto del año 2005); **iii.** Que, para el conocimiento del presente recurso, se aportó un extracto de acto de nacimiento aportada del señor **Carlos Núñez Hernández**, en la que se le consigna la Cédula de Identidad No. 18259, Serie No. 54, al señor **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**; **iv.** Que, mediante el depósito del acta de defunción del señor **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**, expedida por la Oficialía del Estado Civil de la Primera Circunscripción del municipio de Moca, en la presente acción recursiva, se puede comprobar que se le otorgó la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0042753-9, así como que, el mismo falleció en fecha 05 de agosto del año 2005; **v.** Que, en cuanto al requerimiento de la copia de la Cédula de Identidad y Electoral del finado, tenemos a bien establecer que, al momento de declarar el fallecimiento de una persona, la Oficialía Civil ordena la cancelación del documento, por dicha causa; y, **vi.** Que, con los documentos que se anexan, más el legajo de expediente que conforman el expediente de marras, se puede deducir que, el solicitante ha hecho todo lo que está a su alcance para cumplir con lo requerido anteriormente, mediante oficio de corrección, pero conforme al adagio; “*nadie está obligado a lo imposible*”, solicitamos que se proceda a ejecutar el expediente en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, resulta imperativo señalar que, dentro de los cánones que conforman la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, “*que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta al primer y segundo argumento planteado por la parte recurrente, esta Dirección Nacional entiende oportuno establecer que, si bien se pudo verificar que, en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), se encuentra publicitada en el Libro No. 54, Folio No. 166, Hoja No. 205, el asiento registral contentivo de **Derecho de Propiedad**, mediante el cual el señor **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0042753-9, representado por el señor **Carlos Núñez Hernández**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0042756-2, y por la señora **María Dolores Hernández**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0042289-4, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 17 de diciembre del año 2002, legalizadas las firmas por el Lic. Ramón Antonio Lizardo, notario público de los del número para el municipio de Moca, inscrito el 09 de marzo del año 2006, relativos a sus derechos sobre

el inmueble de referencia; no obstante, luego de examinar los documentos que componen el presente expediente, se pudo constatar que, para el conocimiento de la rogación original no se aportó documentación con elementos suficientes que permitiesen determinar que las Cédulas de Identidad No. 18259, Serie No. 54, y No. 054-0042756-2, pertenecen al titular registral; por lo que, la inscripción del asiento registral mencionado, no supone un antecedente vinculante para el Registro de Títulos de Moca, debido a la imposibilidad de cumplimiento del criterio de Especialidad.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, es importan destacar que, luego de verificar el legajo de documentos que conforman el presente expediente, se pudo constatar que para el conocimiento de la presente acción en jerarquía, fueron aportados un extracto de acta de nacimiento del señor **Carlos Núñez Hernández**, en la que se establece como su padre al señor **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**, identificado con la Cédula de Identidad No. 18259, Serie No. 54; así como un extracto de acta de defunción en la que se le consigna a este último, la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0042756-2.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Título, en el análisis de la documentación descrita en el párrafo inmediatamente anterior, procedió a solicitar ante la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de las informaciones consignadas en dichos documentos, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha 16 de mayo del año 2022, lo siguiente: *“comunicamos que, que la Cédula de Identificación Personal (cédula vieja) No.018259-054, se encuentra vinculada a la Cédula de Identidad y Electoral No.054-0042753-9, a nombre de Victoriano de Jesús Núñez Gómez, figurando en estatus cancelada por fallecimiento, desde fecha 27/01/2004”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, y en respuesta al tercer y cuarto argumentos planteados por la parte instanciada, de la verificación de las documentaciones aportadas por la parte recurrente, y en virtud de las informaciones suministradas por la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, se ha podido comprobar que ambos números de cédulas corresponden al señor **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**, por lo que, determinado dicho vinculo, se da cumplimiento al criterio de Especialidad de la Ley 108-05, sobre sobre Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, en atención al quinto planteamiento esbozado por la parte recurrente, se hace oportuno señalar que, 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, resulta oportuno señalar que, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre 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”*. “Todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria

hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación” (Resaltado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, y en respuesta al sexto argumento planteado por la parte accionante, es preciso destacar que, conforme a la documentación presentada, se han verificado los siguientes hechos: **a)** Que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por la norma vigente a la fecha de inscripción de la actuación solicitada; y, **b)** Que, el vendedor otorgó su consentimiento para la venta antes de su deceso, a cuya firma le fue conferido carácter de autenticidad por haber sido plasmada en presencia de un oficial dotado de fe pública, circunstancias que permiten al Registro de Títulos validar la venta presentada.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: “En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido 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, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Buena Fe** y **Eficacia**, descrito en los párrafos anteriores, y del criterio de **Especialidad**, establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, se pudo vincular ambos números de cédulas al titular registral, y en razón de que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Moca; 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 Moca, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, párrafo II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado; y, 3 numerales 6 y 14 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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 los señores **Luis Alberto Rosario Camacho; Carlos Núñez Hernández; y, María Dolores Hernández Hiciano (Epifania)**, en contra del oficio No. O.R.153166, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632209782; 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 Moca, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:12:10 a. m., contentivo de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: a) Oficio de Aprobación No. 6622021040609, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021); y, b) Acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil dos (2002), suscrito entre los señores **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**, representado por el señor **Carlos Núñez Hernández, y María Dolores Hernández**, en calidad de vendedores, y **Luis Alberto Rosario Camacho**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Ramón Antonio Lizardo, notario público de los del número del municipio de Moca; y en consecuencia:

- A. En relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,691.36 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 142, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Moca, provincia Esipaillat; identificado con la matrícula No. 1100011939”*:
- i. Rebajar una superficie de **2,781.00** metros cuadrados, de los derechos correspondientes al señor **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**, 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 **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**;
 - iii. Emitir el original y duplicado de la Constancia Anotada resto, en favor del señor **Victoriano De Jesús Núñez Gómez**;
 - iv. Practicar los asientos registrales antes indicados, en el Registro Complementario de los inmuebles correspondientes.
- B. En cuanto al inmueble descrito como: *“Parcela No. 314427333356, con una extensión superficial de 1,208.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Esipaillat”*:

- i. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, del inmueble indicado, en favor **Luis Alberto Rosario Camacho**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0012321-1, y **Claribel Altagracia Blanco Cruz de Rosario**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 054-0085123-3, casados entre sí; y,
- ii. 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 Moca, 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/expg