



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00099**

FECHA  
**08-06-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-1009**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha ocho (08) del mes de junio 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 dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Anclaudys Rogelio Rivas Alcantara**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2781633-3, domiciliado y residente en la calle Marcos Del Rosario No. 118, sector Los Mina, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Domingo Antonio Serrano Saldaña**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0406721-1, con domicilio profesional abierto en la avenida Sabana Larga No. 66, Ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000067212, de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022156664.

VISTO: El expediente registral No. 0322022156664, inscrito en fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 04:31:21 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Andrés Julio Ferreras Méndez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3735, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. F-31, parte este de la Tercera Planta, con una extensión superficial de 128.53 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Inversiones Rosa-Mar, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-16-REF, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; descrito con la matrícula No. 0100284175”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional,

mediante oficio No. ORH-00000067212, de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El acto de aguacil No. 486/2022, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial **Ronald Matos Ramos**, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual el señor **Anclaudys Rogelio Rivas Alcantara**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Dilcia Narzaliza De Jesús Félix Bencosme** y **William David Gambrel**, en calidad de vendedores.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. F-31, parte este de la Tercera Planta, con una extensión superficial de 128.53 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Inversiones Rosa-Mar, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-16-REF, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; descrito con la matrícula No. 0100284175”*.

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. ORH-00000067212, de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022156664; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, del inmueble identificado como: *“Apartamento No. F-31, parte este de la Tercera Planta, con una extensión superficial de 128.53 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Inversiones Rosa-Mar, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-16-REF, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; descrito con la matrícula No. 0100284175”*, propiedad de los señores **William David Gambrel** y **Dilcia Félix De Gambrel**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, mencionado lo anterior, en otro aspecto se hace necesario resaltar que el acto hoy impugnado fue publicitado en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciocho (18) del mes de mayo 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<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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).

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 le fue notificada a los señores **Dilcia Narzaliza De Jesús Félix Bencosme** y **William David Gambrel**, en calidad de propietarios, a través del citado acto de alguacil No. 486/2022, 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, 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, fue un error del Registro de Títulos, estipular el número de cédula vieja de la señora **Dilcia Narzaliza De Jesús Félix Bencosme**, de manera errada; **ii**) que, conforme a la certificación de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Junta Central Electoral, se puede validar que la cédula vieja identificada con el No. 133704, Serie No. 001, corresponde a la referida titular; **iii**) que, el citado inmueble consta transferido por ante la Dirección General de Impuestos Internos, según certificación No. C1322951135385, de fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), y; **iv**) que, por lo establecido anteriormente se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la transferencia por venta del inmueble en cuestión, en favor del señor **Anclaudys Rogelio Rivas Alcántara**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha observado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la Cédula de Identidad y Electoral correspondiente a la señora **Dilcia Narzaliza De Jesús Félix Bencosme**, figura descrita en sus originales como **131707**, Serie No. **01**, sin embargo, conforme a la certificación de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Junta Central Electoral, el número correcto es **133704**, Serie No. **001**.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, luego de verificados los sistemas de consulta registral, se pudo constatar que en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), figura cargado el acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de enero del año mil novecientos ochenta y cinco (1985), legalizado por el Dr. Víctor Vinicio Valenzuela, notario público de los del número del Distrito Nacional, mediante el cual, la señora **Dilcia Narzaliza De Jesús Félix Bencosme**, adquiere los derechos que le corresponden dentro del inmueble en cuestión, y en el cual se hace constar que la Cédula de Identidad y Electoral anterior, es la identificada con el No. **131704**, Serie No. **01**.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, se ha podido apreciar a su vez que, en los originales correspondientes al Registro de Títulos del Distrito Nacional, figura publicitado en el Libro No. 797, Folio No. 133, Hoja No. 078, la Constancia Anotada original en formato RT4, que ampara el derecho de propiedad dentro del inmueble descrito en la referencia, en favor de los señores **William David Gambrel** y **Dilcia Félix De Gambrel**, en la cual también se describe el número de cédula de identidad y electoral anterior, correspondiente a la señora **Dilcia Félix De Gambrel**, como **131704**, Serie No. **01**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, ha quedado evidenciado que, el haber consignado de manera errónea el número de cédula de identidad anterior, correspondiente a la señora **Dilcia Félix De Gambrel**, en la Constancia Anotada sustituida, responde a un error tipográfico, ocurrido al momento de actualizar la papelería de seguridad del indicado inmueble.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, 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 6, contempla el **Principio de Eficacia**, el cual establece 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”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el **Principio IV** de la ley 108-05, sobre Registro de Inmobiliario, estipula que: *“Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y **goza de la protección y garantía absoluta del Estado**”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado del **Principio de Eficacia** y el **Principio IV**, se puede establecer que el objetivo de los mismos, es por una parte que los interesados obtengan respuestas oportunas de sus solicitudes, y por otra, que de acuerdo a la materia que se trata, dichas respuestas les ofrezcan garantías y seguridad jurídica, que le permitan, entre otros, disponer como beneficiarios de un derecho de propiedad, sin trabas puramente formales que vulneren sus derechos (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, una vez comprobado que en el expediente reposan todos los requisitos de forma y fondo, necesarios para la ejecución registral de la rogación inicial, 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 del Distrito Nacional; 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 del 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, 77 y el Principio IV, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 29, 158, 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.

**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 **Anclaudys Rogelio Rivas Alcántara**, en contra del oficio No. ORH-00000067212, de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022156664; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 04:31:21 p.m., contentiva de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre los señores **William David Gambrel**, y **Dilcia Narzaliza De Jesús Félix Bencosme**, en calidad de vendedores, y el señor **Anclaudys Rogelio Rivas Alcántara**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Andrés Julio Ferreras Méndez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3735, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. F-31, parte este de la Tercera Planta, con una extensión superficial de 128.53 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Inversiones Rosa-Mar, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-16-REF, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; descrito con la matrícula No. 0100284175”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y Duplicado de Constancia Anotada, registrada en favor de los señores **William David Gambrel** y **Dilcia Félix De Gambrel**;
- ii. Emitir el Original y el Duplicado de Certificado de Título, en favor del señor **Anclaudys Rogelio Rivas Alcántara**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2781633-3, y;
- iii. 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 del Distrito Nacional, 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