



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00101

FECHA
08-06-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1013

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 agrimensor **Tomás De Jesús Guzmán Casilla**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0003850-1, domiciliado y residente en la calle 12 de Julio No. 28, del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.154108, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; relativo al expediente registral No. 3212203560.

VISTO: El expediente registral No. 3212203170, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 08:00:00 a.m., contentivo de Deslinde y transferencia por Venta, mediante *Oficio de Aprobación* No. 6642021084054, de fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y *acto bajo firma privada*, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), suscrito entre **Ramón Alberto Roa Howley**, en calidad de vendedor, y **Minerva Altagracia Berihuete Rosario**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Wenceslao Mateo Mateo, notario público de los del número para municipio de San Juan de la Maguana, matrícula No. 1588, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 36,522.97 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 208, del Distrito Catastral No. 05, ubicado en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan; identificado con la matrícula No. 3000676172”*, resultando el inmueble siguiente: *“Parcela No. 203838594840, con una superficie de 260.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, mediante el Oficio No. O.R.148123, de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 312203560, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 10:11:00 a.m., contentivo de acción de Reconsideración al Oficio No. O.R.148123, de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, el cual fue declarado inadmisibles, por falta de notificación al titular registral de inmueble en cuestión; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 272/2022, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Juan Javiel Carrasco Suero, alguacil ordinario del Tribunal de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana; mediante el cual el señor **Tomás De Jesús Guzmán Casilla**, en calidad de agrimensor autorizado, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Ramón Alberto Roa Howley**, en calidad de vendedor.

VISTO: El acto de alguacil No. 271/2022, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Juan Javiel Carrasco Suero, alguacil ordinario del Tribunal de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana; mediante el cual el señor **Tomás De Jesús Guzmán Casilla**, en calidad de agrimensor autorizado, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Minerva Altagracia Berihuete Rosario**, en calidad de compradora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 36,522.97 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 208, del Distrito Catastral No. 05, ubicado en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan; identificado con la matrícula No. 3000676172”*.

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.154108, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; relativo al expediente registral No. 312203560, concerniente a una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Deslinde y transferencia por Venta, mediante *Oficio de Aprobación* No. 6642021084054, de fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y *acto bajo firma privada*, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), suscrito entre **Ramón Alberto Roa Howley**, en calidad de vendedor, y **Minerva Altagracia Berihuete Rosario**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Wenceslao Mateo Mateo, notario público de los del número para municipio de San Juan de la Maguana, matrícula No. 1588, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 36,522.97 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 208, del Distrito Catastral No. 05, ubicado en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan; identificado*

con la matrícula No. 3000676172”, resultando el inmueble siguiente: “Parcela No. 203838594840, con una superficie de 260.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan”.

CONSIDERANDO: Que, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), e 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 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*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a los señores **Ramón Alberto Roa Howley** y **Minerva Altagracia Berihuete Rosario**, a través de los citados actos de alguacil Nos. 272/2022 y 271/2022, respectivamente; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, 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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha Primero (1ro) de abril del año dos mil veintidós (2022), fue sometido un Recurso de Reconsideración en contra del oficio de rechazo No. O.R.148123, en virtud del cual el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, señala que el notario que realizó el acto de venta, actuó fuera de su jurisdicción; **ii)** que, en la indicada reconsideración se procedió a ratificar el acto de venta, utilizando un notario del municipio en el cual se encuentra el inmueble; **iii)** que, por error no le fue notificado el recurso de reconsideración al vendedor, señor **Ramón Alberto Roa Howley**, lo que motivo a la indicada oficina registral a declararlo inadmisibles; **iv)** que, en la presente acción recursiva se está cumpliendo con lo establecido en las normas que rigen la materia; y, **v)** que, en razón de lo anterior, se acoja la presente y ordene al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana a ejecutar la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta del inmueble en cuestión.

¹ 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, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que el notario actuante en el acto bajo firma privada, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), ejerció sus funciones fuera de su jurisdicción, conforme lo establecido en la Ley No. 140-15 del Notariado, toda vez que, fue realizado y firmado en el municipio de Las Matas de Farfán, mientras que el notario, Dr. Wenceslao Mateo Mateo, corresponde al municipio de San Juan de la Maguana.

CONSIDERANDO: Que, examinada la consideración anterior, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada la Ratificación al Acto de Venta, mediante acto bajo firma privada, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), suscrita por los señores **Ramón Alberto Roa Howley** y **Minerva Altagracia Berihuete Rosario**, legalizadas las firmas por el Dr. Héctor B. Lorenzo Bautista, notario público de los del municipio de Las Matas de Farfán, lugar donde se realizó y firmó la misma.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, conforme a la documentación presentada, se evidencia que, se cumplió con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de la actuación registral que se solicita.

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con lo expuesto precedentemente, 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”*.

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 del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez 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 San Juan de la Maguana; 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 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 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), 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, y 20, párrafo de la Ley 140-15, sobre Notariado.

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 agrimensor **Tomás De Jesús Guzmán Casilla**, en contra del oficio No. O.R.154108, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; relativo al expediente registral No. 3212203560; 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 San Juan de la Maguana, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 08:00:00 a.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de oficio de aprobación No. 6642021084054, de fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, y acto bajo firma privada, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), suscrito entre **Ramón Alberto Roa Howley**, en calidad de vendedor, y **Minerva Altagracia Berihuete Rosario**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Wenceslao Mateo Mateo, notario público de los del número para municipio de San Juan de la Maguana, matrícula No. 1588, ratificado mediante en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 36,522.97 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 208, del Distrito Catastral No. 05, ubicado en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan; identificado con la matrícula No. 3000676172*”, y en consecuencia:”, y en consecuencia:

- i. Rebajar una extensión superficial de **260.00** metros cuadrados, de los derechos correspondiente al señor **Ramón Alberto Roa Howley**, dentro del inmueble en cuestión;
- ii. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original y Duplicado de Constancia Anotada, registrado en favor del señor **Ramón Alberto Roa Howley**;
- iii. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: “*Parcela No. 203838594840, con una superficie de 260.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan*”, en favor de la señora **Minerva Altagracia Berihuete Rosario**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 015-0000631-5, 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 San Juan de la Maguana, 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