



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00108

FECHA
22-06-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1093

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veintidós (22) días 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 treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por el señor **José Diego Arsenio Cáceres Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 048-0002379-0, domiciliado y residente, en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Maritza Zorrilla Feliciano**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Nos. 027-0026644-4, con estudio profesional abierto en la Avenida Libertad, Plaza Raymon, Segundo Nivel, provincia Monseñor Nouel, República Dominicana. Tel. 829-978-9080 y correo electrónico maritzazf@gmail.com.

En contra del Oficio No. O.R. 156234 de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral No. 4122207667.

VISTO: El expediente registral No. 4122207667, inscrito en fecha nueve (09) de mayo del año dos mil veintidós (2022), a las 03:33:00 p.m., contenido de solicitud de *Transferencia por Venta*, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil nueve (2009), suscrito entre señores **Luminardo Peña**, (vendedor) y **José Diego Arsenio Cáceres Rodríguez** (comprador) legalizadas las firmas por el Licdo. Patricio Felipe de Jesús, notario público de los del número para el municipio de Bonao, matrícula No. 5094; en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 104-E, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 370.60 metros cuadrados ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. 3000666859*”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos Bonao, mediante oficio No. O.R. 156234 de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El acto de alguacil No. 306/2022, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Ernesto Roque Hernández, alguacil de estrado del Juzgado de la Instrucción de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Monseñor Nouel; mediante el cual el señor **José Diego Arsenio Cáceres Rodríguez**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico los señores **Ada Dominica González**, en calidad de en calidad de esposa del titular registral; Maritza Angela Peña González y Ricardo Arturo Peña González, en calidad de sucesores del titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela No. 104-E, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 370.60 metros cuadrados ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. 3000666859*”.

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 No. O.R. 156234 de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122207667; concerniente a la inscripción de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil nueve (2009) suscrito entre los señores **Luminardo Peña**, (vendedor), y **José Diego Arsenio Cáceres Rodríguez**, (comprador), legalizadas las firmas por el Lic. Patricio Felipe De Jesús, notario público de los del número para el municipio de Bonaó, matrícula No. 5094; en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 104-E, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 370.60 metros cuadrados ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. 3000666859*”, propiedad del señor **Luminardo Peña**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 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, así mismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta (30) 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; por lo que, 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, 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 **Ada Dominica González**, en calidad de esposa del titular registral; **Maritza Angela Peña González** y **Ricardo Arturo Peña González**, en calidad de sucesores del titular registral, a través del acto de alguacil No. 306/2022, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Ernesto Roque Hernández, alguacil de estrado del Juzgado de la Instrucción de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Monseñor Nouel; sin embargo, dichas partes no han 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, 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, el referido expediente fue depositado ante en el Registro de Títulos de Bonaó en fecha 14 de diciembre del año 2021, y, fue calificado de forma negativa, bajo el argumento de que ante la falta de ratificación del acto por parte del vendedor, dicho órgano se encontraba impedido de poder acoger la rogación; **ii)** que, dichos errores fueron corregidos por el notario actuante del acto por lo que se procedió a depositar nuevamente el referido expediente; **iii)** que, dichas correcciones no pueden ser firmadas por el señor Luimidardo Peña, en razón de que falleció; y, **iv)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de Bonaó, que sea acogida la rogación inicial de Transferencia por Venta, en favor del señor **José Diego Arsenio Cáceres Rodríguez**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante resaltar que, el Registro de Títulos de Bonaó, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en que se omitieron datos en el acto de venta de fecha 28 de enero del año 2009, que debían ser corregidos, y, posteriormente ratificados por el titular señor **Luminardo Peña**, quien falleció en fecha 25 de noviembre del año 2010, situación que imposibilita la corrección de dicho acto; a su vez indica que no fue consignado el estado civil del vendedor, y que la cédula de identidad plasmada en el certificado de título original es la numeración anterior.

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, del mismo modo, hemos observado que las correcciones realizadas al referido acto bajo firma privada, indican lo siguiente: **a)** que, el señor **Luminardo Peña**, estaba casado con la señora **Ada Dominica González de Peña**, quien firma en dicho como esposa del vendedor; **b)** la extensión superficial correcta; y **c)** el lugar de redacción del acto, respecto al hecho y firmado, asimismo, es importante indicar que, estas correcciones fueron firmadas y selladas por el notario actuante en el acto Lic. Patricio Felipe De Jesús, notario público de los del número para el municipio de Bonaó, matrícula No. 5094.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso destacar que para la valoración del presente recurso, fue aportada a esta Dirección Nacional, la Certificación de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Junta Central Electoral, en virtud de la cual se establece que la Cédula de Identificación Personal No. No. 000467-079, y Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0742478-0, le corresponden al señor **Luiminardo Peña**, quedando evidenciado que se trata de la misma persona que ostenta la calidad de titular registral en los originales del Registro de Títulos correspondiente; a su vez, se encuentra depositada el acta de matrimonio emitida por la Dirección Nacional de Registro del Estado Civil de la Junta Central Electoral, la cual indica que los señores **Luiminardo Peña** y **Ada Dominica Gonzalez**, contrajeron matrimonio en fecha 18 de julio del año 1968.

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar los documentos descritos en el párrafo inmediatamente anterior, 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; **b)** que, los vendedores otorgaron su consentimiento para la venta, mediante el acto bajo firma de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil nueve (2009), y el mismo está legalizado por notario público, adquiriendo carácter de autenticidad por haber sido plasmadas las firmas en presencia de un oficial dotado de fe pública, **c)** que, las correcciones realizadas al acto bajo firma privada no vulneran el consentimiento de las partes.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante señalar que, la parte interesada no podrá dar cumplimiento a la solicitud del registro respecto a que sean plasmadas las firmas de todas las partes intervinientes en la corrección del acto, toda vez que, el vendedor falleció en fecha 25 de noviembre del año 2010, según se evidencia en el acta de defunción depositada, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2019-00121, de fecha 19 del mes de septiembre del año 2019 estableció que: “...*nadie está obligado a lo imposible, lo que conduce a que la norma legal indicada tendrá que respetarse únicamente en la medida en que el razonamiento lógico permita aplicar.*”².

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 14, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “***Principio de buena fe: 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.***”.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, de conformidad con lo que establece el ***Principio de buena fe***, descrito en el párrafo anterior y el ***Principio de Especialidad***, establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, procede a acoger en todas sus partes el presente

² Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf

recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Bonaó; y acoge la rogación original, 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 Bonaó, 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, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículos 3, numeral 14 y 54 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 el señor **José Diego Arsenio Cáceres Rodríguez**, en contra del oficio No. O.R. 156234 de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), relativo al expediente registral No. 4122207667 emitido por el Registro de Títulos de Bonaó; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Bonaó, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de inscripción de *Transferencia por Venta*, contenida en el acto bajo firma privada, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil nueve (2009), suscrito entre señores **Luminardo Peña**, (vendedor) y **José Diego Arsenio Cáceres Rodríguez** (comprador) legalizado por el Licdo. Patricio Felipe de Jesús, notario público de los del número para el municipio de Bonaó, matrícula No. 5094; en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 104-E, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 370.60 metros cuadrados ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. 3000666859*”; Y, en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, emitido en favor del señor **Luminardo Peña**.
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, en favor del señor **José Diego Arsenio Cáceres Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 048-0002379-0.
- C) Practicar el asiento registral en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Bonao, 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/ecg