

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00109

FECHA
22-06-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1094

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los 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 y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Virgilio Labour Florián** y **Ambrocía Montilla Montilla**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 022-0023519-6 y 022-0003747-7, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Doctor **Rafael A. Bello**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 040-0000738-6, Abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto la calle Francisco J. Peynado No. 17, Ciudad Nueva, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfonos Nos. (809) 686-2531 y (809) 849-8810, correo electrónico dr-padilla@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000069181, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022269746.

VISTO: El expediente registral No. 9082022269746 (Expediente Original No. 9082021964203), inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:11:49 a.m., contentivo de Deslinde, Subdivisión y transferencia por Venta, en virtud de: a) *Oficio de aprobación No. 6632021029236*, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021); y, b) *acto bajo firma privada*, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil doce (2012), suscrito entre **Viviana Del Carmen Peña Cruz** y **Eusebio Cristóbal Morel Morel**, en calidad de vendedores, y **Virgilio Labour Florián** y **Ambrocía Montilla Montilla**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el

Dr. Sebastián Augusto Gómez Sosa, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 237, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 218-G-1, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000222054*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el Oficio No. ORH-00000069181, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022); culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 339/2022, del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 218-G-1, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000222054*”.

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 ORH-00000069181, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022269746, contentivo de solicitud de Deslinde, Subdivisión y transferencia por Venta, en virtud de: a) Oficio de aprobación No. 6632021029236, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021); y, b) acto bajo firma privada, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil doce (2012), suscrito entre **Viviana Del Carmen Peña Cruz** y **Eusebio Cristóbal Morel Morel**, en calidad de vendedores, y **Virgilio Labour Florián** y **Ambrocía Montilla Montilla**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. Sebastián Augusto Gómez Sosa, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 237, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 218-G-1, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000222054*”.

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, asimismo, es importante señalar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta y uno (31) 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, es preciso destacar 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 **Viviana Del Carmen Peña Cruz y Eusebio Cristóbal Morel Morel**, en su calidad de titulares registrales, a través del acto de alguacil No. 339/2022, del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; 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, 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, entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** que, mediante oficio No. OSU-00000137811, el Registro de Títulos de Santo Domingo, solicitó el depósito de certificaciones de cédulas, correspondientes a la señora **Viviana Del Carmen Peña Cruz, y Eusebio Cristóbal Morel Morel**, así como la comparecencia de ambos; **ii.** que, mediante instancias de fechas once (11) de abril y seis (06) de mayo del año dos mil veintidós (2022), se dio cumplimiento al pedimento de depósito de certificaciones de cédulas; **iii.** que, ante la imposibilidad de localizar a los vendedores, se procedió a notificarlos en domicilio desconocido; y, **iv.** que, se revoque la calificación negativa dada por la indicada oficina registral, y en consecuencia se acoja la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se evidencia que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de forma negativa la rogación original en atención a que, no se dio cumplimiento a la solicitud de comparecencia de los señores **Viviana Del Carmen Peña Cruz y Eusebio Cristóbal Morel Morel**.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, es preciso señalar que, si bien el artículo 48, literal “h”, del Reglamento General de Registro de Títulos, da apertura a que el Registrador de Títulos en los casos que estime pertinente pueda citar, a las personas envueltas en determinada actuación, a los fines de que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere una duda respecto a su contenido, lo cierto es que, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe

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*).

conllevar al rechazo de una actuación registral en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada.

CONSIDERANDO: Que, en armonía con lo anterior, 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”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en el estudio y análisis del legajo de documentos que conforman la rogación original, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido observar indicios que hacen presumir la adulteración en las copias de las Cédulas de Identidad y Electoral No. 001-1327579-6, correspondiente a la señora **Viviana Del Carmen Peña Cruz**, y No. 001-1663540-0, correspondiente al señor **Eusebio Cristóbal Morel Morel**, así como en las Certificaciones de cédulas Nos. 1751066 y 43144, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitidas por la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de los indicados documentos, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), que: *“algunas de las informaciones contenidas en las copias de los plásticos de las cédulas recibidas, no se corresponden con lo contenido en nuestra base de datos. En cuanto a las certificaciones Nos.175166 y 43144 (recibidas en este correo), informamos que, las mismas no fueron emitidas a nombre de estos ciudadanos; las mismas no fueron emitidas por esta Institución.”*; situación que hace presumir la adulteración de los mismos (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, se observan rasgos de adulteración en el duplicado de la Constancia Anotada aportada, que difieren de la original que reposa en los archivos del Registro de Títulos correspondiente, toda vez que presenta las siguientes particularidades: *“i) establece que el folio mediante el cual se inscribió los derechos es el No. **1794**, sin embargo, la constancia anotada original lo consigna como No. **1795**; ii) la redacción del texto difiere considerablemente de la redacción contenida en la Constancia Anotada original; y, iii) el sello plasmado del Registro de Títulos se observa desvanecido.”*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, resulta preciso establecer que, el artículo 10 literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos, indica que, es función del Director Nacional de Registro de Títulos, entre otras: *“Poner en conocimiento de la autoridad que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter”*.

CONSIDERANDO: Que, ante la presunción de adulteración de los documentos antes indicados, esta Dirección Nacional, rechaza el presente recurso jerárquico; confirmando en consecuencia, la calificación

negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por motivos distintos, reteniendo las piezas que conforman el expediente; para proceder conforme a lo que establece el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos; 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 Santo Domingo 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 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*); artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los 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, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, incoado por los señores **Virgilio Labour Florián** y **Ambrocía Montilla Montilla**, en contra del oficio No. ORH-00000069181, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022269746, y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Solicita al Centro de Atención al Usuario (CENAU), la remisión del expediente registral No. 9082022269746, a esta Dirección Nacional; a los fines de remitir el mismo ante la Directora General de Persecución del Ministerio Público, en virtud de lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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