



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00121

FECHA
11-07-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1268

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha once (11) del mes de julio 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 veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Dinorah Altagracia Díaz Jáquez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1623880-9, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Edward De Jesús Molina Taveras**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1015505-8, y al **Dr. Ramón A. Molina Taveras**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0794819-2, respectivamente, con estudio profesional abierto en la Av. Abraham Lincoln No. 106, Suite No. 102, casi esquina José Contreras, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.156932, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; relativo al expediente registral No. 4812203641.

VISTO: El expediente registral No. 4812203373, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 08:22:00 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), legalizado por el Dr. Cosme Damián Ortega Ruíz, notario público de los del número del Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Monte Plata, mediante oficio No. O.R.152900, de fecha seis (06) del mes de abril el año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 4812203641, inscrito en fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), a las 03:13:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos Monte Plata, en contra del citado Oficio No. O.R.152900, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 228-2022, de fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Argenis Emil Abreu Durán, alguacil ordinario del Tribunal de Jurisdicción Original de San Cristóbal; mediante el cual la señora **Dinorah Altagracia Díaz Jáquez**, notifica en domicilio desconocido, la interposición del presente recurso jerárquico **Barbarito Arrechea Berna**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela No. 65, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 75,144.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Yamasá, provincia Monte Plata; identificado con la matrícula No. 3000605495*”.

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. O.R.156932, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; relativo al expediente registral No. 4812203641; concerniente a la solicitud de reconsideración de rogación contentiva de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 65, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 75,144.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Yamasá, provincia Monte Plata; identificado con la matrícula No. 3000605495*”, propiedad del señor **Barbarito Arrechea Bernal**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veinte (20) del mes de junio 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, en efecto, la interposición de la acción que se trata, fue notificada al señor **Barbarito Arrechea Bernal**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 228-2022; 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*).

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, por lo descrito con anterioridad, 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 del presente recurso jerárquico se ha podido apreciar que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo la referida acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año mil novecientos ochenta y seis (1986), mediante acto instrumentado por el Dr. Marino Martes, el señor **Julio De La Cruz**, transfiere sus derechos de posesión del inmueble descrito en la referencia, en favor del señor **Barbarito Arrechea Bernal**; **ii)** que, mediante la Resolución No. 5255-5257, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año mil novecientos ochenta y siete (1987), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, se aprueba la transferencia contenida en el citado acto de venta; **iii)** que, al momento de emitir el Certificado de Título No. 277, se cometió un error al omitir la generales del señor **Barbarito Arrechea Bernal**, y; **iv)** que, en razón de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Monte Plata a realizar la ejecución de Transferencia por Venta, que se deriva de la rogación inicial.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que el Registro de Títulos de Monte Plata, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que no le era posible determinar de manera administrativa que el señor **Barbarito Arrechea Bernal**, que figura transfiriendo en el acto bajo firma de fecha veinticuatro (24) del mes agosto del año dos mil cuatro (2004), es la misma persona que consta como propietario, en sus originales relacionados al inmueble de que se trata, toda vez que, en este el titular registral no posee generales.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos establecidos por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, conforme se verifica en el Certificado de Título original, publicitado en el Libro No. 0120, Folio No. 202, Hoja No. 201, el señor **Barbarito Arrechea Bernal**, adquirió el derecho de propiedad dentro del inmueble descrito en la referencia, en virtud del Decreto de Registro No. 93-608, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año mil novecientos noventa y tres (1993), emitido por el Tribunal Superior de Tierras.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, se ha podido valorar que, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), digitalizado en expedientes de tribunales con la signatura: Caja No. 4294, Folder No. 1, consta cargado el citado Decreto de Registro No. 93-608, mediante el cual, si bien se otorga la titularidad del inmueble en cuestión, en favor del señor **Barbarito Arrechea Bernal**, por disposición de la Decisión No. 8, de fecha doce (12) del mes de agosto del año mil novecientos ochenta y siete (1987), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, lo cierto es que; en el mismo no se hacen constar las generales del indicado propietario.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro orden, es necesario resaltar que, a pesar de que dentro del legajo de documentos cargados bajo la signatura: Caja No. 4294, Folder No. 1, se encuentra digitalizada la Decisión No. 4, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año mil novecientos ochenta y siete (1987), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, en la cual se establecen las generales del señor **Barbarito Arrechea Bernal**, como: “...*cubano, mayor de edad, soltero, portador de la Residencia Norteamericana No. A18-204-617.*”; lo cierto es que, para la valoración de la actuación registral contentiva

de Transferencia por Venta, no fue aportada la copia del indicado documento de identidad. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ante el escenario que nos ocupa, no es posible vincular de manera administrativa que el señor **Barbarito Arrechea Bernal**, que figura como titular registral en los originales del Registro de Títulos de Monte Plata, relativos al inmueble en cuestión, es el mismo que consta como vendedor, en el acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes agosto del año dos mil cuatro (2004), toda vez que, no fue aportada la copia del documento de identidad descrito en el párrafo anterior y tampoco una compulsua notarial contentiva de declaración jurada, mediante la cual el propietario declarara que al momento de la adquisición del inmueble en el año 1993, era el portador del indicado documento de identidad; requerimientos estos necesarios a los fines de poder aplicar el Criterio de Especialidad, en relación al sujeto de derecho.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Criterio de Especialidad, contenido en el principio II de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, consiste en: *“La correcta determinación del sujeto, objeto y causa del derecho a registrar.”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente Recurso Jerárquico, y; en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Monte Plata; 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 Monte Plata, 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 Criterio de Especialidad 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*).

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 Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Dinorah Altagracia Díaz Jáquez**, en contra del oficio No O.R.156932, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; relativo al expediente registral No. 4812203641; 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: Ordena al Registro de Títulos de Monte Plata, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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