

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2022-00123

FECHA 13-0-2022

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 trece (13) días 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 veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Ariel Núñez Javier**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0157692-3, domiciliado y residente en la provincia de Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Daniel Alberto Moreno**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1677902-6, domiciliado en la Calle Restauración No. 259, Sector San Antón, Zona Colonial, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000070721, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022283714.

VISTO: El expediente registral No. 9082022283714 (Expediente Original No. 9082022120483), inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 02:07:25 p.m., contenido de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por el Dr. Ángel Coride Feliz González, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4513; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio No. ORH-00000070721, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022); proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 995/2022, de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Javier J. Matos Heredia, alguacil ordinario de la Cámara Penal de

la Corte de Apelación de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Ariel Núñez Javier**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **María Milagros Saladin T. De Valenzuela y Héctor Victoriano Valenzuela Alcántara**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 20-A-I-REF-18, del Distrito Catastral No. 20, con una extensión superficial de 165.19 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000070721, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022283714; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 20-A-I-REF-18, del Distrito Catastral No. 20, con una extensión superficial de 165.19 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, propiedad de los señores **María Milagros Saladin T. De Valenzuela y Héctor Victoriano Valenzuela Alcántara**.

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 seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) 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, 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, en efecto, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **María Milagros Saladin T. De Valenzuela y Héctor Victoriano Valenzuela Alcántara**, en calidad de titulares registrales, a través del citado acto de alguacil No. 995/2022; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que

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).

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 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 de la referida acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, para la valoración del expediente en cuestión, fueron aportadas de manera inicial las copias de cédulas de identidad y electoral, correspondientes a los señores **María Milagros Saladin T. De Valenzuela y Héctor Victoriano Valenzuela Alcántara**; cuyas copias fueron entregadas por los referidos vendedores, en manos del comprador; **ii)** que, posteriormente fue emitido un oficio de subsanación de fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), a los fines de que se aportaran nuevas copias de cédulas, bajo el entendido de que las presentadas figuraban ilegibles; **iii)** que, en ese sentido, el comprador le comunicó a otro abogado que necesitaba dicha documentación legible y este último se las facilitó; **iv)** que, luego del depósito de la referida documentación, el Registro de Títulos de Santo Domingo, procedió a rechazar el expediente, por presunción de falsedad de las cédulas de identidad y electoral correspondientes a los señores **María Milagros Saladin T. De Valenzuela y Héctor Victoriano Valenzuela Alcántara**; **v)** que, independientemente de lo comentado en los dos párrafos anteriores, las cédulas originales reposan en el expediente, y el señor **Ariel Núñez Javier**, en calidad de comprador, no tiene formas de conseguir esa nueva documentación, porque no tiene contacto con los vendedores, y; **vi)** que, en virtud de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la ejecución de la actuación registral que se deriva del expediente original No. 9082022120483.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación aportada, se ha observado que el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que, se presumía la falsedad de las copias de cédulas depositadas, correspondientes a los señores **Héctor Victorino Valenzuela Alcántara y María De los Milagros Saladin T. de Valenzuela**, en calidad de titulares registrales.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos establecidos por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima prudente resaltar que, si bien, para el análisis del expediente original No. 9082022120483, fueron aportadas las copias de cédulas de identidad y electoral correspondientes a los señores **Héctor Victorino Valenzuela Alcántara y María De los Milagros Saladin T. de Valenzuela**, suministradas por los referidos; lo cierto es que, dichas copias presentadas se encuentran ilegibles.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, a los fines de obtener una valoración precisa, en relación al estado de los indicados documentos de identidad, esta Dirección Nacional, procedió a solicitar la verificación de los mismos, por ante la Junta Central Electoral, respondiendo dicha institución mediante correo electrónico de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), lo siguiente: “... *No podemos verificar estas copias de plásticos debido a la calidad de la foto recibida. **En el caso de ambas***”

copias de cédulas existen informaciones que no están legibles y no nos permiten validar el documento.
(Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, resaltado lo anterior, en otro aspecto es preciso indicar que, en relación a las nuevas copias de las cédulas de identidad y electoral presentadas, fue solicitada su validación por ante la Junta Central Electoral, solicitud que fue respondida a través del correo electrónico de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), informando lo siguiente: “... *comunicamos que las informaciones de las copias de plásticos de cédulas recibidas, no se corresponden con las informaciones contenidas en nuestra base datos*”, a saber:

- En relación a la copia de cédula de identidad y electoral No. **001-0171092-9**, perteneciente a la señora **María Milagros Saladín T de Valenzuela**, presenta discrepancia en: **i) Qr; ii) Código postal; iii) Foto, y; iv) Registro de nacimiento, y;**
- Con respecto a la copia de cédula de identidad y electoral No. **001-0171092-9**, correspondiente al señor **Héctor Victorino Valenzuela Alcántara**, no guarda relación en: **i) Qr; ii) Código de barra, y; iii) Código postal.**

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ha quedando evidenciado que el Registro de Títulos de Santo Domingo, al emitir su oficio de rechazo No. ORH-00000070721, en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), actuó de acuerdo a la normativa procesal vigente que rige la materia, a raíz de la existencia de dos (02) documentos públicos con indicios que hacen presumir su adulteración.

CONSIDERANDO. Que, sobre ese aspecto, el artículo 59 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que: “*Si el Registrador de Títulos presume la falsificación o adulteración de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación, procederá al rechazo de la misma y remitirá el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de que ésta adopte las providencias de lugar.*” (Énfasis es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario en cuestión, es importante mencionar que, partiendo de la disposición contenida en el artículo 10 literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos, 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*”. (Subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en efecto, ante la presentación de dos (02) documentos públicos con indicios que hacen presumir su adulteración, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y reteniendo las piezas que conforman el expediente en cuestión; para proceder de acuerdo a lo establecido en 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, 59, 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 el señor **Ariel Núñez Javier a**, en contra del oficio No. No. ORH-00000070721, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022283714, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: **Remite**, el expediente registral No. 9082022283714, a la Directora General de Persecución del Ministerio Público, magistrada **Yeni Berenice Reynoso Gómez**, a los fines de que sea profundizada la sea profundizada la investigación y sean tomadas las medidas de lugar, en atención a 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/bpsm