



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2022-0124

FECHA

13-07-2022

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2022-1314

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 **Bladimir Alberto Gonzalez Abreu**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0043106-4, domiciliada y residente en el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como representante y apoderado especial al **Lic. Aneudys Rodríguez Ravelo**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1332576-5, con estudio profesional abierto en la avenida José Contreras, No. 81, del sector La Julia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000069598 de fecha primero (1º) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022288503.

VISTO: El expediente registral No. 9082022288503 (Expediente primigenio No. 9082021848841), inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), a las 10:12:52 a. m., contentivo de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Oficio de Aprobación No. 6632019003270, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019); y, **b)** Acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), suscrito entre los señores **Héctor De Jesús María Lama Bera** y **Berta Josefina Angeles de Lama**, en calidad de vendedores, y el señor **Bladimir Alberto González Abreu**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Andrés Nicolás Acosta Núñez, notario público de los del número del

Distrito Nacional, matrícula No. 3399; en relación al inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 93.45 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 110-REF-780-A, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100060552*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000069598 de fecha primero (1°) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El acto de alguacil No. 427/2022, de fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Félix Javier Santana Reyes, Alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Bladimir Alberto González Abreu**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Héctor De Jesús María Lama Bera** y **Berta Josefina Angeles de Lama**, en calidad de vendedores.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble precedentemente descrito.

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. ORH-00000069598 de fecha primero (1°) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022288503 (Expediente primigenio No. 9082021848841); contenido de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Oficio de Aprobación No. 6632019003270, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019); y, **b)** Acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), suscrito entre los señores **Héctor De Jesús María Lama Bera** y **Berta Josefina Angeles de Lama**, en calidad de vendedores, y el señor **Bladimir Alberto González Abreu**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Andrés Nicolás Acosta Núñez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3399; en relación al inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 93.45 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 110-REF-780-A, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100060552*”; propiedad de los señores **Héctor De Jesús María Lama Bera** y **Berta Josefina Angeles de Lama**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen 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, en segundo orden, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha primero (1º) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha 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 trata ¹..

CONSIDERANDO: Que, en tercer orden, resulta imperativo señalar 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 ese sentido, el presente recurso jerárquico fue notificado a las demás partes involucradas, el señor **Bladimir Alberto González Abreu**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Héctor De Jesús María Lama Bera** y **Berta Josefina Angeles de Lama**; los cuales 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 el párrafo anterior, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura que se practiquen los trabajos de Deslinde Administrativo y Transferencia por venta, sobre el inmueble de referencia, propiedad de los señores **Héctor De Jesús María Lama Bera** y **Berta Josefina Angeles de Lama**, en virtud de los documentos precedentemente citados; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000069598 de fecha primero (1º) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022); y, **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa 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, se depositaron todos los documento requeridos para el proceso de Transferencia; y, **ii)** Que, con respecto a la comparecencia de los vendedores, son muchos los intentos que ha hecho la parte solicitante a los fines de que estos comparezcan, pero dichos esfuerzos has sido en vano, y nadie está obligado a lo imposible; pero no obstante, la parte solicitante le suministró el

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*).

número de celular de los vendedores a la registradora, para que se contactara con ellos, y no lo hizo, emitiendo en cambio un oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación, fundamentando su decisión en lo siguiente: “*Se rechaza la presente actuación registral, toda vez que, la parte no procedió con el requisito de la comparecencia ante el Registro de títulos, tal como lo establecieron los oficios de fechas 07 de agosto del 2019, 30 de noviembre del 2021*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el artículo 48 literal “h” del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), establece que entre las facultades de la función calificadora comprende: “*Citar, si lo considera pertinente, al o a los solicitantes, propietarios y/o beneficiarios de cargas y gravámenes, o a sus representantes, si los hubieren, para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere alguna duda respecto de su contenido*”.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo señalado en el texto citado, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada; así lo ha expresado esta Dirección Nacional de Registro de Títulos mediante su Resolución No. DNRT-R-2022-00022, emitida a los ocho (08) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022)².

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, ante la imposibilidad planteada, esta esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2019-00121, 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, (...)*”³.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia 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, asimismo, se hace oportuno señalar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los demás documentos complementarios relacionados a la actuación de Transferencia por Venta, establecidos en el Punto No. 84, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-

² Consultable en: [Resolución DNRT-R-2022-00022, Exp. 9082021960062.pdf](#)

³ Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf

0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, resulta preciso destacar que, el artículo 19 de la Disposición Técnica No. DNMC-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, establece en cuanto a Deslindes con actos de transferencia que: *“En la operación de Deslinde, si los derechos del propietario se encuentran sustentados en un acto de transferencia debe ser añadida, al expediente técnico de mensuras, la documentación que requiere el Registro de Títulos para la ejecución de la transferencia”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se pudo verificar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los documentos requeridos en el artículo 22 numeral 5, de la Disposición Técnica No. DNMC-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Mensuras Catastrales para los trabajos de Deslinde; así como, los documentos requeridos para la Transferencia por Venta, establecidos en el artículo 23 numeral 84, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, conforme a la documentación presentada, 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; y, **b)** Que, los vendedores otorgaron su consentimiento para la venta, a cuyas firmas les fue conferido carácter de autenticidad por haber sido plasmadas en presencia de un oficial (*notario público*) dotado de fe pública, circunstancias que permiten al Registro de Títulos validar la venta presentada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: “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, a su vez, el referido artículo 3, de la citada ley, contempla en su numeral 6 en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, 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”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Buena Fe** y **Eficacia**, descrito en los párrafos anteriores, 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 Santo Domingo; 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, vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 48 literal “h”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); 23 numeral 84, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001; 19 y 22 numeral 5 de la Disposición Técnica No. DNMC-DT-2021-000; 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado; 3 numerales 6 y 14, 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 **Bladimir Alberto Gonzalez Abreu**, en contra del oficio No. ORH-00000069598 de fecha primero (1º) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022288503; 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 Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), a las 10:12:52 a. m., contentivo de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Oficio de Aprobación No. 6632019003270, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019); y, **b)** Acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), suscrito entre los señores **Héctor De Jesús María Lama Bera y Berta Josefina Angeles de Lama**, en calidad de vendedores, y el señor **Bladimir Alberto González Abreu**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Andrés Nicolás Acosta Núñez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3399; y, en consecuencia:

A. En relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 93.45 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 110-REF-780-A, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100060552”*:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de los señores **Héctor De Jesús María Lama Bera y Berta Josefina Angeles de Lama**; y,

- ii. Practicar el asiento registral antes indicado, en el Registro Complementario del inmueble correspondiente.
- B. En cuanto al inmueble descrito como: *“Parcela No. 309450706503, con una extensión superficial de 78.36 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo”*:
- i. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, del inmueble indicado, en favor de **Bladimir Alberto Gonzalez Abreu**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0043106-4; y,
 - ii. 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 Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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/expg